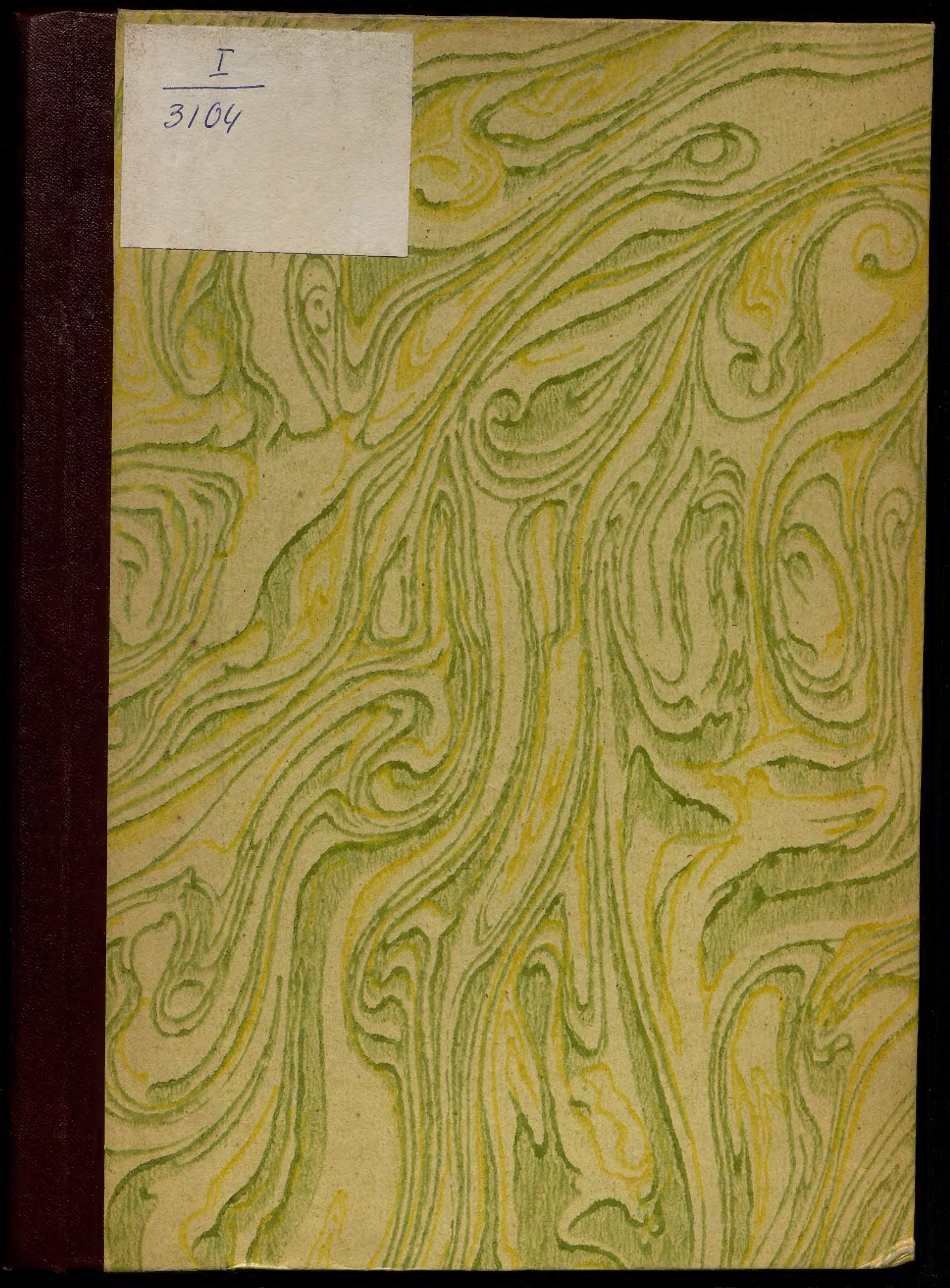
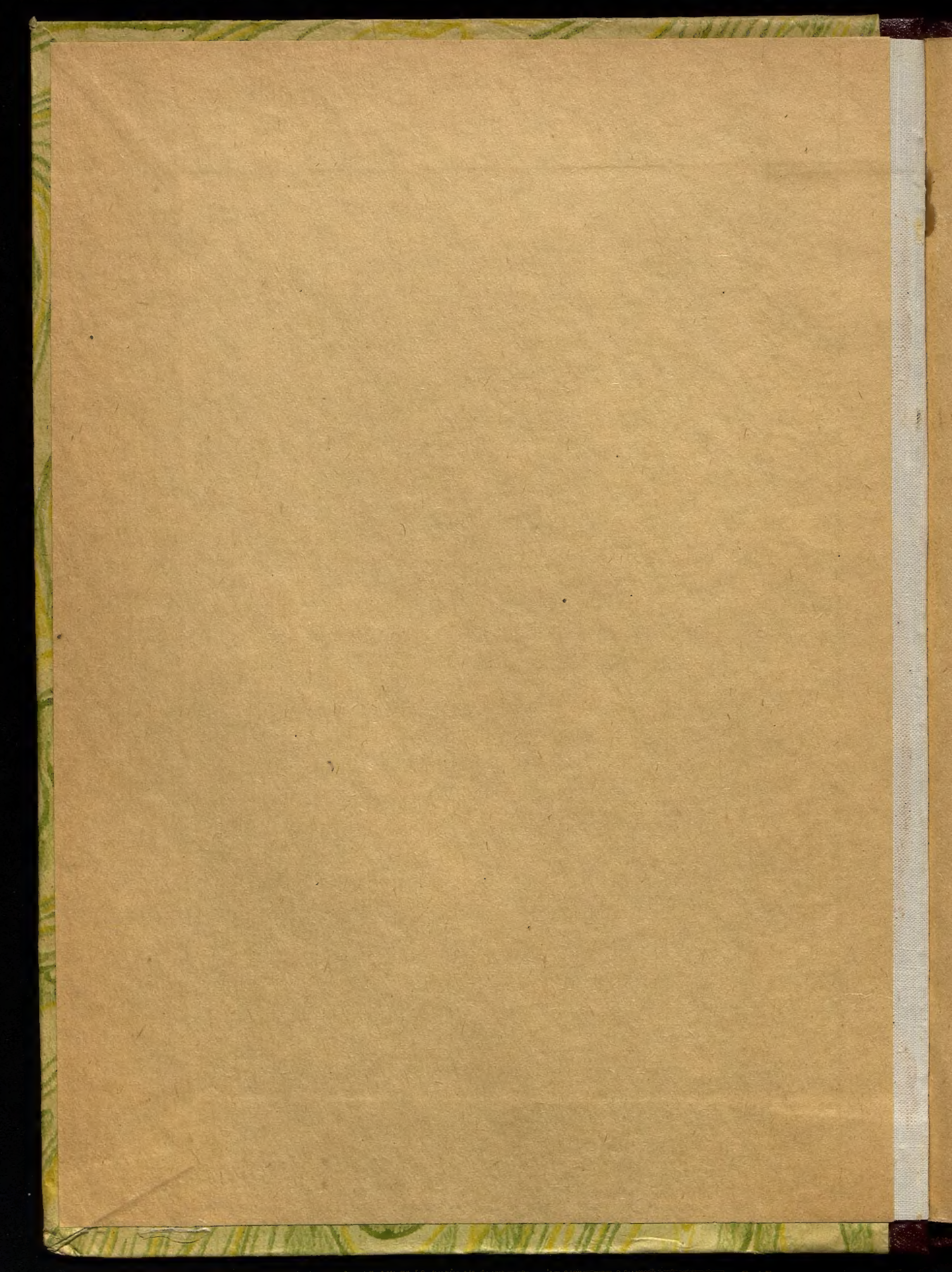
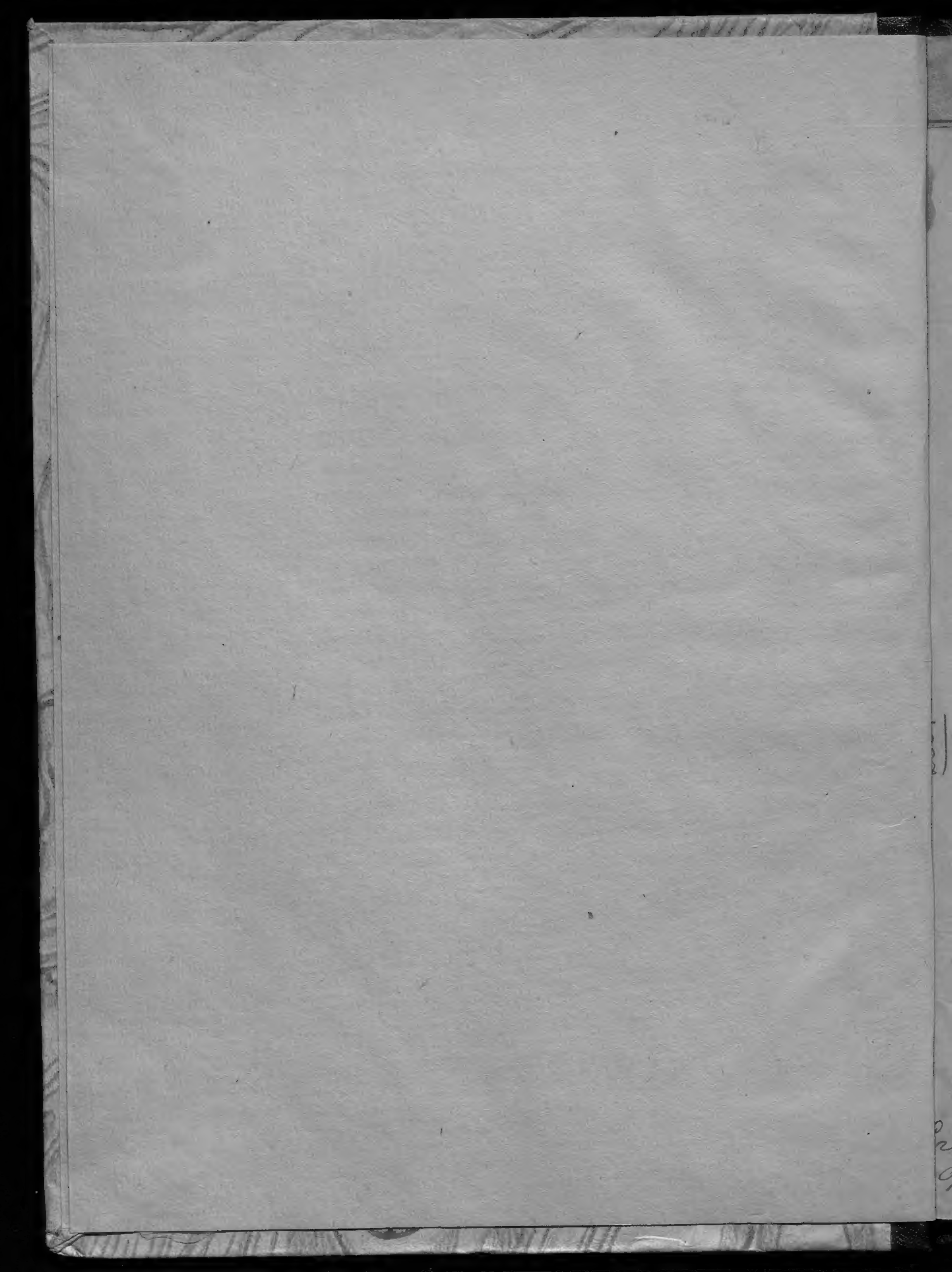






Объ ограниченіи права полной собственности при отводѣ земли поселенцамъ въ Западно-Европейскихъ государствахъ.

(Составлено Канцеляріею Комитета Министровъ).

На основаніи ст. 8 Высочайше утвержденныхъ, 13 Іюля 1889 г., правилъ о добровольномъ переселеніи сельскихъ обывателей и мѣщанъ на казенныя земли въ губерніяхъ Томской и Тобольской, равно какъ въ областяхъ Семирѣченской, Акмолинской и Семипалатинской, казенныя земли предоставляются переселенцамъ въ постоянное (безсрочное) пользованіе съ соблюденіемъ условій, на которыхъ такія же земли отдаются Сибирскимъ крестьянамъ старожиламъ, и съ выдачею притомъ особыхъ актовъ, въ коихъ означаются пространство и границы земельныхъ участковъ, а также слѣдующіе за нихъ казнѣ платежи. Отведенные переселенцамъ участки лица сіи не могутъ ни отчуждать, ни обременять долгами.

Изложенное постановленіе закона указываетъ опредѣлительно, что переселенцамъ земли должны быть отведены не на правѣ собственности, а на ограниченномъ правѣ пользованія съ исключеніемъ свободы распоряженія отводимыми участками. Въ слѣдующихъ затѣмъ статьяхъ правилъ 13 Іюля 1889 г. подробности условій отвода земель переселенцамъ не приведены; порядокъ же отдачи земель Сибирскимъ крестьянамъ старожиламъ, который имѣетъ служить примѣромъ для отвода переселенческихъ участковъ, еще окончательно не установленъ и подлежитъ ближайшему изученію при разработкѣ общаго вопроса о поземельномъ устройствѣ крестьянъ въ Сибири.



Между тѣмъ практика Западно-Европейскихъ государствъ, а въ числѣ ихъ преимущественно Германіи, хотя во многомъ и не соотвѣтствующая потребностямъ нашего юридическаго и экономическаго быта, представляетъ весьма богатый и поучительный матеріалъ по вопросу объ условіяхъ отвода земель поселенцамъ на ограниченномъ правѣ.

Обстоятельство это послужило поводомъ къ составленію настоящей записки, которая въ I части содержитъ общія свѣдѣнія объ ограниченіи права полной собственности при отводѣ земель поселенцамъ въ различныхъ Западно-Европейскихъ государствахъ, а во II-й—болѣе подробное изложеніе того же вопроса по отношенію къ Германіи и преимущественно къ Пруссіи.

I. Общія свѣдѣнія объ ограниченіи права полной собственности при отводѣ земель поселенцамъ въ различныхъ Западно-Европейскихъ государствахъ.

I. Въ *Германіи* первоначально право поземельной собственности принадлежало цѣлому племени, хотя пользованіе землею предоставлено было отдѣльнымъ сотнямъ, родамъ и семействамъ. Отъ племени это верховное право перешло впослѣдствіе къ королямъ, которые раздавали землю своимъ приближеннымъ въ ленное владѣніе. Въ свою очередь, крупные владѣльцы леновъ предоставляли свои помѣстья по участкамъ мелкимъ срочнымъ и наслѣдственнымъ арендаторамъ за небольшой образъ, уплата котораго начиналась обыкновенно по прошествіи 5—7 льготныхъ лѣтъ. На этихъ основаніяхъ шло до XII в. заселеніе германской территоріи, расчистка покрывавшихъ ее лѣсовъ и постепенное обращеніе земли подъ сельско-хозяйственное пользованіе.

Съ XII в. Германскія завоеванія и сопутствующая имъ колонизація направляются широкою волною на востокъ до Вислы и на сѣверъ до Лифляндіи. Въ новой мѣстности завоеватели примѣнили прежній порядокъ заселенія: они раздавали землю крестьянамъ на наслѣдственномъ чиншевомъ правѣ, по

которому отведенный участокъ подлежалъ возврату верховному собственнику—маркграфу только въ томъ случаѣ, если наслѣдникомъ являлось лицо, не имѣвшее осѣдлости въ той же деревнѣ.

Колонизаціонное движеніе на востокъ продолжалось до исхода XIV в. Съ тѣхъ поръ она почти прекращается и затѣмъ возобновляется въ болѣе или менѣе обширныхъ размѣрахъ не ранѣе XVIII столѣтія, вслѣдствіе опустошеній, произведенныхъ 30-ти-лѣтнею войною, голодовками и эпидеміями разнаго рода. Починъ въ этомъ дѣлѣ принадлежалъ Прусскимъ королямъ, которые видѣли въ раздачѣ по участкамъ государственныхъ земель самое дѣйствительное средство для умноженія сельскаго населенія. Такая раздача производилась, однако, не въ полную собственность, а по прежнему на правѣ наслѣдственной аренды, причемъ поселенцы обыкновенно принимали на себя обязанность, по истеченіи нѣсколькихъ льготныхъ лѣтъ вносить опредѣленный ежегодный оброкъ въ размѣрѣ $1/2$ или $1/3$ чистаго дохода. До 3-го поколѣнія владѣльцы участковъ не могли сдавать ихъ въ аренду, закладывать или отчуждать безъ согласія администраціи доменъ, которая затѣмъ пользовалась правомъ выкупа. Наслѣдовалъ одинъ изъ сыновей по указанію отца или при отсутствіи указанія—по выбору начальства, которое могло вмѣшиваться во всѣ хозяйственныя и имущественныя распоряженія крестьянъ. Изложенныя основанія отвода земель, примѣнявшіяся преимущественно при Фридрихѣ I и при Фридрихѣ Великомъ, дали весьма успѣшные результаты: въ теченіе XVII и XVIII вв. въ Пруссіи было устроено 30—40,000 болѣе крупныхъ и отъ 100,000 до 120,000 мелкихъ крестьянскихъ участковъ.

Тѣмъ не менѣе вскорѣ наслѣдственной арендѣ былъ нанесенъ рѣшительный ударъ преобразованіями первой половины XIX вѣка, направленными къ отмѣнѣ феодальной зависимости мелкаго землевладѣнія отъ крупной собственности. Такъ, по Прусскому закону 2 Марта 1850 г. наслѣдственная передача земли допускается только съ одновременнымъ предоставленіемъ полнаго права собственности и обремененіе участковъ платежомъ ренты разрѣшается не иначе, какъ съ условіемъ выкупа ея чрезъ 30 лѣтъ. Подобные же законы были изданы почти во всѣхъ прочихъ германскихъ государствахъ, такъ что нынѣ на-

слѣдственная аренда сохранилась лишь въ очень немногихъ мѣстностяхъ.

Но въ самое послѣднее время въ Пруссіи возобновляется подъ названіемъ «рентныхъ имѣній» наслѣдственное владѣніе землею съ ограниченіемъ права полной собственности. Возникновеніе рентныхъ имѣній вызвано было потребностями новой внутренней колонизапіи, имѣющей цѣлью не занятіе безхозяйной земли и не умноженіе населенія, а болѣе благопріятное распредѣленіе поземельной собственности, которое оказывается особенно неравномѣрнымъ въ восточныхъ провинціяхъ.

При разработкѣ проекта рентныхъ имѣній въ парламентѣ и другихъ учрежденіяхъ было между прочимъ высказано, что крестьяне, которые могли бы, не обременяя себя излишними ипотечными долгами, купить участокъ земли, построить на немъ домъ, пріобрѣсти инвентарь и дождаться слѣдующей жатвы, найдется очень немного. Гораздо болѣе желающихъ явится, если имъ будетъ предложено купить на свой счетъ только инвентарь, а за участокъ и строенія платить ежегодно извѣстную ренту.

Этимъ требованіямъ и удовлетворяютъ рентныя имѣнія. По закону 26 Апрѣля 1886 г. подъ названіемъ рентнаго имѣнія понимается такое земельное имущество, при пріобрѣтеніи котораго въ собственность покупатель, вмѣсто уплаты цѣны, обязывается платить ежегодную ренту. При этомъ онъ можетъ, по договору, принять на себя обязанность пользоваться своимъ правомъ распоряженія, т. е. отчуждать или раздроблять пріобрѣтаемое имъ имѣніе не иначе, какъ съ согласія продавца. Кромѣ того рента можетъ быть признана вовсе не подлежащею выкупу и такимъ образомъ указанныя выше условія получаютъ постоянный и наслѣдственный характеръ.

Законъ 26 Апрѣля 1886 г. имѣлъ цѣлью раздачу собственно казенныхъ земель нѣмецкимъ поселенцамъ для германизаціи провинцій Познаніи и Западной Пруссіи. Но 27 Іюня 1890 г. изданъ былъ новый законъ, который далъ возможность всѣмъ вообще крупнымъ землевладѣльцамъ, безъ ограниченія двумя названными провинціями, отводить крестьянамъ рентные участки и имѣлъ такимъ образомъ не политическое, а чисто экономическое значеніе.

Тѣмъ не менѣе, рентныя имѣнія, при всей ожидаемой отъ

нихъ пользѣ, внушали и нѣкоторыя справедливыя опасенія: съ помощью ихъ могла возникнуть нежелательная зависимость поселенца отъ помѣщика, которая оставалась бы и при постепенномъ погашеніи ренты, по необходимости весьма продолжительномъ. Единовременный же выкупъ ренты противорѣчилъ бы самой цѣли устройства рентныхъ имѣній, такъ какъ для малосостоятельныхъ поселенцевъ онъ былъ бы соединенъ съ обремененіемъ участка ипотечнымъ долгомъ.

Исходъ изъ этого затрудненія указанъ въ нѣкоторой степени закономъ 7 Іюля 1891 г. На основаніи этого закона, рента, лежащая на имѣніи, можетъ быть выкуплена при помощи государственнаго рентнаго банка по желанію одной изъ сторонъ или обѣихъ сторонъ, если самая возможность выкупа поставлена по договору въ зависимость отъ обоюднаго ихъ согласія. Выкупъ производится на слѣдующихъ условіяхъ: получающему ренту выдается 27-ми кратная ея сумма въ $3^1/_2\%$ бумагахъ; кредиторомъ поселенца становится банкъ, который сверхъ того можетъ выдать поселенцу въ ссуду необходимыя средства для устройства усадьбы, также въ $3^1/_2\%$ бумагахъ. На всѣ эти суммы банкъ получаетъ съ поселенца 4% съ погашеніемъ, которое оканчивается въ $60^1/_2$ лѣтъ.

Такимъ образомъ, съ самаго учрежденія рентнаго имѣнія прекращается зависимость поселенца отъ помѣщика и во всѣ права сего послѣдняго вступаетъ государство въ лицѣ рентнаго банка и особыхъ генеральныхъ комиссій, на которыя возлагается общее попеченіе объ устройствѣ и поддержаніи рентныхъ участковъ.

2. *Австрія.* Одновременно съ Прусскими монархами XVIII в. въ Австріи Императрица Марія Терезія принимаетъ однородныя мѣры по внутренней колонизаціи.

Съ этою цѣлью въ 1776 г. въ Богеміи всѣ государственные домены были разбиты на крестьянскіе участки и сданы въ наслѣдственную аренду. Рента опредѣлена была произведеніями и въ теченіе первыхъ 10 лѣтъ подлежала взысканію по денежной ихъ цѣнѣ; затѣмъ управленіе доменъ могло получать ее и натурою, но могло также войти въ соглашеніе съ арендаторомъ объ уплатѣ денежной ренты, которая оставалась неизмѣнною въ теченіе слѣдующихъ 10 лѣтъ и т. д. Этимъ путемъ

предупреждалось обезцѣненіе ренты при паденіи цѣны денегъ. Жители каждой деревни обязывались круговою порукою.

Цѣлью этого мѣропріятія было, по словамъ изданной для сего инструкціи, превращеніе крѣпостнаго состоянія въ подданство. барщины—въ трудъ для собственной пользы крестьянина; возстановленіе лучшей культуры, распредѣленіе земли между большимъ числомъ владѣльцевъ, а въ слѣдствіе этого—умноженіе населенія и упрощеніе хозяйства. Въ другомъ мѣстѣ той же инструкціи говорится, что заботы о сельскомъ хозяйствѣ страны должны имѣть своимъ предметомъ: 1) наиболѣе выгодную и самую лучшую систему эксплоатаціи, и 2) соотвѣтственное населенности распредѣленіе участковъ. Возвышеніе доходности доменъ было отодвинуто на задній планъ, ибо платежи крестьянъ немного лишь превышали прежніе доходы при собственной администраціи казны. Населеніе при новой системѣ возрасло весьма значительно, а барщина была отмѣнена и замѣнена денежными платежами. По словамъ одного изъ современныхъ экономистовъ Дома, въ теченіе перваго же года увеличились дѣятельность и трудолюбіе Чешскаго народа, а вмѣстѣ съ тѣмъ улучшилось и земледѣліе (¹).

Впослѣдствіи, какъ и въ Германіи, законодательство 1848—1849 гг. объявило выкупъ всѣхъ поземельныхъ повинностей, а вмѣстѣ съ тѣмъ и всѣхъ тѣхъ платежей, которые основывались на договорахъ объ установленіи ограниченнаго права собственности. Статья 7 конституціи 21 Декабря 1867 г. гласитъ: «всякое отношеніе подданства или подчиненія отмѣняется; всякія повинности, основанныя на принципѣ дробленія права собственности на недвижимое имущество, подлежатъ выкупу и на будущее время ни одна недвижимость не можетъ быть обременена повинностями, не подлежащими выкупу» (²).

3. Великобританія. Въ Англіи и Шотландіи, странахъ крупнаго землевладѣнія по преимуществу, такъ же какъ и въ Германіи, поднятъ въ послѣднее время вопросъ о внутренней колонизаціи съ исключительною цѣлью образованія самостоятельнаго сельскаго сословія. По законопроекту, объ

(¹) Dr. W. Ruprecht, ук. соч. стр. 33—34.

(²) Iellinek, Die Bauernbefreiung in Oesterreich=Ungarn (въ Conrad's Handwörterbuch der Staatswissenschaften, т. II, стр. 202—204).

облегченіи пріобрѣтенія мелкихъ крестьянскихъ участковъ, представленному парламенту въ Февралѣ 1892 г., предположено предоставить совѣтамъ графствъ покупать необходимыя земли и на нихъ отводить участки, пространствомъ отъ 1 до 50 акровъ съ арендною платою не свыше 50 фунт. стерл. Допускается и принудительное отчужденіе земель для этой цѣли, но лишь въ видѣ исключенія. Условія предоставленія участковъ будущимъ землевладѣльцамъ весьма близки къ прусскому законодательству о рентныхъ имѣніяхъ: покупатель обязывается уплатить немедленно ¼ цѣны участка, ½ цѣны онъ погашаетъ въ теченіе слѣдующихъ 50 лѣтъ, наконецъ ¼ обращается въ вѣчную ренту. Рабочимъ, для которыхъ эти условія казались бы затруднительными, предположено отдавать землю въ аренду до 10 акровъ каждому.

По закону 16 Сентября 1887 г. соблюдается особый порядокъ при отводѣ рабочимъ самыхъ мелкихъ участковъ (не свыше 1 акра). Для этого общины пріобрѣтаютъ земли даже принудительно и отдаютъ ихъ рабочимъ въ аренду за умѣренную плату, причемъ самое прекращеніе аренды возможно только въ случаѣ неисполненія арендаторомъ условій контракта.

Въ Ирландіи, гдѣ распредѣленіе поземельной собственности представляется еще болѣе неравномѣрнымъ, чѣмъ въ Англіи и Шотландіи, въ послѣднія 20 лѣтъ принимаются мѣры къ созданію сословія крестьянъ-землевладѣльцевъ.

Здѣсь, независимо отъ облегченія кредита для покупки земли, отъ пріобрѣтенія земель правительствомъ для перепродажи крестьянамъ и отъ обезпеченія неизмѣняемости арендной платы на опредѣленный срокъ (15 лѣтъ), поощряется также наслѣдственная аренда, какъ средство къ сохраненію за крестьянами прочнаго пользованія землею. Слѣдуетъ притомъ замѣтить, что указанныя мѣры связываются съ нѣкоторыми ограниченіями въ правахъ распоряженія землею со стороны крестьянъ: такъ по Landact'у 1881 г. арендаторъ не можетъ быть лишенъ участка въ теченіе 15 лѣтъ въ томъ случаѣ, если онъ не будетъ его раздроблять или сдавать отъ себя въ аренду. Тѣ же ограниченія установлены для крестьянъ при выдачѣ ссуды на покупку земли или при продажѣ земли отъ правительства съ разсрочкою, пока́ не погашена вся сумма казеннаго долга [1].

---

[1] Buchenberger, ук. соч., стр. 198—199, 540—546.

4. Въ *Италіи* наслѣдственная аренда носитъ названіе Contratto di livello. Она была очень распространена въ средніе вѣка и существуетъ еще до настоящаго времени въ нѣсколькихъ провинціяхъ, между прочимъ въ Ломбардіи и въ Тосканѣ. Главныя ея основанія заимствованы изъ римскаго эмфитевтическаго владѣнія. Для крупныхъ землевладѣльцевъ среднихъ вѣковъ, у которыхъ не было достаточныхъ капиталовъ для веденія хозяйства на всемъ пространствѣ ихъ владѣній, представлялось весьма выгоднымъ сдать свои болѣе отдаленныя земли крестьянамъ, которые ихъ обработывали и платили помѣщику какъ постоянную ренту (canon), такъ и извѣстныя пошлины при передачѣ владѣнія (laudemii). Вотъ почему libellarii весьма часто упоминаются въ документахъ VI—XIII вв. Нынѣ livelli постепенно исчезаютъ, какъ остатокъ феодализма. Въ 1871 г. всѣхъ вообще наслѣдственныхъ арендаторовъ и вѣчныхъ чиншевиковъ (censitare, enfiteuti и livellarii) было въ Италіи всего лишь 3507 или 0,04% сельскаго населенія. Въ Сициліи напротивъ съ 1862 г. было роздано въ эмфитевтическое владѣніе 187,000 десятинъ, впрочемъ въ болѣе или менѣе крупныхъ участкахъ. Въ самой Италіи съ 1867 г. казенныя и церковныя земли продаются въ полную собственность (до настоящаго времени продано на сумму 900 милл. лиръ); но изслѣдованіе аграрныхъ отношеній, произведенное въ 80 хъ годахъ, доказало, что крестьянамъ не удалось удержать эти земли въ своемъ владѣніи. Вслѣдствіе сего коммисія, производившая изслѣдованіе, пришла къ убѣжденію, что отдача земель такого рода въ наслѣдственную аренду представляла бы значительныя преимущества передъ ихъ продажею (1).

Здѣсь нельзя не упомянуть объ одной попыткѣ внутренней колонизаціи въ Кампаніи, сдѣланной въ самомъ началѣ XIX вѣка крупнымъ землевладѣльцемъ княземъ Роспильози.

Въ 1800 г. онъ роздалъ свои совершенно пустынныя земли въ наслѣдственную аренду за высокую плату крѣпостнымъ, которые до тѣхъ поръ жили чуть не милостыней. Эти нищіе принялись съ необыкновенной энергіей за воздѣлываніе совершенно пустынныхъ пространствъ, хотя въ первые годы имъ

---

(1) E. de Laveleye. De la propriété et de ses formes primitives, стр. 254—255. Buchenberger, ук. соч., стр. 209, 220 и 408.

вовсе не удалось воспользоваться плодами своихъ трудовъ. Они осушили болота, загородили свои владѣнія и засадили ихъ маслинами, фиговыми деревьями и виноградниками. Такъ въ теченіе 5—6 лѣтъ жили они на скромную жатву своихъ посѣвовъ. За то впослѣдствіи ихъ настойчивый трудъ былъ вознагражденъ. Сперва они возвращались на ночь въ свои деревни, но затѣмъ постепенно переселились на отведенные имъ участки; значительное пространство пустынной земли было старательно обработано, цѣнность участковъ утроилась, населеніе удвоилось и стало жить въ довольствѣ. Къ сожалѣнію, взысканіе канона производилось въ деньгахъ по исчисленію, сдѣланному въ 1800 г. при высокихъ цѣнахъ на произведенія земли. Между тѣмъ къ 30-мъ гг. цѣны упали на половину, и въ неурожайные годы арендаторы не были въ состояніи вносить всю сумму, такъ что доходы князя уменьшились (1); вмѣстѣ съ тѣмъ уменьшилось и благосостояніе поселенцевъ.

5. Въ *Португаліи* землевладѣніе подобное наслѣдственной арендѣ, носитъ названіе aforamento. Оно возникло въ первыя времена Португальской монархіи (XII в.) и нынѣ составляетъ самую обычную форму сдачи земель на сѣверъ отъ Таго и довольно распространенную въ Альментехо и Альгарбіи. Aforamento есть вѣчное право пользованія землею, съ условіемъ точнаго соблюденія условій договора: арендаторъ обязанъ платить ренту, исчисленную разъ на всегда въ опредѣленной суммѣ. При перемѣнѣ владѣльца собственникъ земли получаетъ особую пошлину, которая называется luctuosa, если перемѣна происходитъ въ слѣдствіе смерти прежняго владѣльца, и laudemium при продажѣ. Земля, состоящая въ aforamento, считается недѣлимою и переходитъ къ одному изъ наслѣдниковъ, который вознаграждаетъ всѣхъ прочихъ; въ противномъ случаѣ участокъ продается. Если вовсе нѣтъ наслѣдниковъ, то земля возвращается въ полную собственность землевладѣльца. Лавеле говоритъ, что вліянію этой формы землевладѣнія приписываютъ прекрасное состояніе хозяйства и богатство сельскаго населенія провинціи Минхо (2).

---

(1) Dr. W. Ruprecht, ук. соч., стр. 38—40.
(2) E. de Laveleye, ук. соч., стр. 253—254.—Dr. W. Ruprecht, ук. соч., стр. 142—143.

6. Во *Франціи*, до революціи, сдача земли въ вѣчное или продолжительное пользованіе была очень распространена подъ различными названіями (чинша, quevaise въ Бретани и пр.) и тогда уже содѣйствовала созданію многочисленнаго сословія крестьянъ-землевладѣльцевъ ([1]).

Французская революція окончательно отмѣнила феодальную систему, а вмѣстѣ съ нею и чиншевое владѣніе. Допущены только временныя эмфитевтическія владѣнія, не долѣе однако какъ на 99 лѣтъ и арендные контракты на 3 поколѣнія. Затѣмъ по Code civil (art. 530) дозволяется заключать договоры объ уплатѣ поземельной ренты только на 30 лѣтъ. Впослѣдствіи возникъ, споръ, слѣдуетъ ли считать постановленія прежняго права отмѣненными кодексомъ; 15 Декабря 1824 г. кассаціонный судъ высказался въ пользу сохраненія въ силѣ прежнихъ правилъ. Такимъ образомъ въ настоящее время во Франціи допускается bail à longue durée—на 99 лѣтъ, или же съ условіемъ, чтобы число наслѣдниковъ, преемственно пользующихся землею, не превышало трехъ.

На дѣлѣ однако арендные контракты на столь продолжительное время встрѣчаются очень рѣдко ([2]).

7. Въ *Бельгіи*, какъ и во Франціи, допускается не наслѣдственная аренда, а только bail à longterme, не свыше 99 лѣтъ ([3]).

и 8. Въ *Голландіи* остаткомъ наслѣдственно-арендныхъ отношеній является такъ называемый beklem-regt.

Beklem-regt вполнѣ сходенъ съ португальскимъ aforamento и состоитъ въ правѣ владѣнія землею съ уплатою ежегодной ренты, которую собственникъ не можетъ увеличивать. Право арендатора (beklemde meyer) переходитъ къ наслѣдникамъ какъ по прямой, такъ и по боковымъ линіямъ. Онъ можетъ завѣщать свою землю, продать ее, отдать въ наемъ, даже заложить, не спрашивая согласія собственника; но при всякомъ переходѣ имущества, по наслѣдству ли или въ слѣдствіе продажи, собственникъ получаетъ пошлину въ размѣрѣ годовой или

([1]) Paul Cauwès и Charles Gide. Die Bauernbefreiung in Frankreich въ Conrad's Hdwb. der Staatswissenschaften т. II, стр. 204—212. E. de Laveleye, ук. соч., стр. 262.

([2]) Dr. W. Ruprecht, ук. соч., стр. 40—41.

([3]) Buchenberger, ук. соч., стр. 209.

двухгодовой ренты. Строенія принадлежатъ обыкновенно арендатору, который можетъ требовать за нихъ вознагражденія въ случаѣ прекращенія его права. Онъ уплачиваетъ также всѣ государственныя повинности, не можетъ измѣнять состава участка и не имѣетъ права его обезцѣнивать. Beklem-regt на извѣстный участокъ подлежитъ раздѣлу съ согласія собственника. Поэтому также въ права наслѣдства вступаетъ одно лицо. Но съ уплатою сбора, установленнаго при перемѣнѣ владѣльца, такъ наз. propinen (могарычъ), мужъ получаетъ право записывать рядомъ съ собою свою жену, а жена мужа, и тогда пережившій супругъ наслѣдуетъ своему супругу. Если арендаторъ разорился или не уплатилъ своевременно ежегодную плату, то beklem-regt не прекращается непосредственно: кредиторы могутъ продать его право, но покупатель обязывается уплатить всѣ недоимки. Beklem-regt возникло повидимому въ средніе вѣка на монастырскихъ земляхъ. Въ то время земля имѣла небольшую цѣну и монахи охотно раздавали ее хлѣбопашцамъ съ условіемъ уплаты ежегодной ренты и извѣстнаго сбора при каждомъ смертномъ случаѣ. Такое условіе обезпечивало монастырю вѣрный доходъ и освобождало его отъ завѣдыванія имуществомъ, которое иначе не приносило бы никакой выгоды. Крупные земельные собственники и учрежденія вскорѣ послѣдовали примѣру монастырей. Они оставляли за собою право сгонять арендаторовъ каждые 10 лѣтъ, но повидимому не пользовались имъ, такъ какъ иначе пришлось бы платить вознагражденіе за постройки и при томъ было бы затруднительно найти новыхъ арендаторовъ. Въ XVI в. Beklem-regt становится наслѣдственнымъ и получаетъ опредѣленную юридическую формулировку, которую сохраняетъ и до сихъ поръ, распространяясь все болѣе и болѣе въ Грöнингенѣ. Причина такого распространенія состоитъ между прочимъ въ томъ, что собственникъ, уступая Beklem-regt на свою землю другому лицу, получаетъ за это крупную сумму денегъ и всетаки сохраняетъ право собственности, хотя бы и номинальное. Затѣмъ, для небогатаго собственника, который самъ обработываетъ свою землю, Beklem-regt представляетъ то преимущество, что, сохраняя это право за собою, собственникъ можетъ продать только право собственности на землю безъ права пользованія. При продажѣ съ торговъ отдѣльно права собственности и отдѣльно

права наслѣдственной аренды, выручаютъ обыкновенно больше, чѣмъ при продажѣ полнаго права собственности. Всѣ безъ исключенія polders, т. е. участки отвоеванные у моря и окруженные дамбами предоставлены для разработки на правахъ Beklem-regt, что ясно указываетъ на значеніе этого учрежденія для колонизаціи.

Размѣръ платы за землю, сдаваемую въ Beklem-regt. очень колеблется, въ слѣдствіе различій въ качествѣ земли, отъ 3 до 40 флориновъ за гектаръ. Онъ зависитъ и отъ цѣнности продуктовъ, и отъ общихъ успѣховъ земледѣлія. Въ 1822 г. цѣна Beklem-regt'а упала такъ низко, что не находилось охотниковъ его пріобрѣсти; напротивъ, съ открытіемъ англійскаго рынка прибыли арендаторовъ возрасли настолько, что они стали сдавать свою землю субъарендаторамъ на срокъ. Но такимъ образомъ изчезали уже всѣ преимущества Beklem-regt'а, какъ средства къ обезпеченію сельскаго населенія землею.

Матеріальныя и нравственныя условія жизни сельскаго населенія въ Грӧнингенѣ могутъ быть, по свидѣтельству Лавеле, названы вполнѣ блестящими и земледѣліе является здѣсь почетнымъ занятіемъ. Крестьяне, экономные для себя, не жалѣютъ ничего на улучшеніе своего хозяйства, покупку машинъ, пріобрѣтеніе скота лучшихъ породъ и т. п. (1).

II. Германія.

Цѣль послѣдующаго изложенія заключается въ томъ, чтобы показать, какое значеніе ограниченныя формы землевладѣнія: вѣчно-чиншевое право, наслѣдственная аренда и пр., имѣли почти во всѣ времена постепеннаго заселенія (внутренней колонизаціи) Германской территоріи.

До XVIII столѣтія формы эти не являются, однако, чѣмъ либо обособленнымъ или присущимъ одной только колонизаціи.

(1) É. de Laveleye, ук. соч., стр. 255 — 262; Dr. W. Ruprecht, ук. соч., стр. 143—146.

Вѣчно чиншевое право такъ же, какъ и наслѣдственная аренда, созданы строемъ феодальнаго быта, въ которомъ и слѣдуетъ искать ихъ начало. Но изслѣдованіе этой стороны вопроса выходило бы за предѣлы настоящей записки. Въ слѣдствіе сего періодъ до XVIII вѣка изложенъ сравнительно короче. Напротивъ, съ XVIII вѣка заселеніе государственныхъ земель систематически проводится Правительствомъ, причемъ всѣ пріемы соображаются съ главною цѣлью колонизаціи. Еще бо́льшею опредѣленностью отличаются мѣропріятія конца XIX вѣка. Поэтому и вопросъ о примѣненіи ограниченныхъ формъ землевладѣнія къ колонизаціи въ XVIII и XIX столѣтіяхъ изложенъ подробнѣе.

Первоначальныя формы землевладѣнія.

При первоначальномъ заселеніи территоріи, Германскія племена распадались въ силу своего военнаго устройства на сотни, которыя дѣлились въ свою очередь на отдѣльные роды и семейства. Захватывая страну, дѣлили пользованіе землею, какъ добычу, но право поземельной собственности принадлежало всему племени.

Съ теченіемъ времени, сотни становятся осѣдлыми общинами, а въ V вѣкѣ земли, имъ принадлежащія уже раздѣлены на семейные участки (Hufe).

Тѣмъ не менѣе представленіе о верховномъ правѣ племени на землю не осталось безъ вліянія на послѣдующее развитіе юридической жизни Германцевъ.

Значеніе феодальнаго строя для заселенія.

Въ Франко-Меровингскомъ государствѣ вся земля считается собственностью короля, подданнымъ оставалось только право пользованія. Такъ было въ принципѣ; на дѣлѣ же, съ постепеннымъ развитіемъ леннаго устройства, королевская власть утратила большую часть даже непосредственно принадлежавшей ей земли.

Такъ какъ раздача въ ленное владѣніе этого единственнаго богатства государей того времени являлась главнѣйшимъ средствомъ вознагражденія за службу, то короли широко пользуются этимъ средствомъ, предоставляя своимъ приближенныхъ цѣлыя квадратныя мили.

При слабости королевской власти изъясненный порядокъ былъ въ сущности единственнымъ способомъ внутренней коло-

низаціи. Крупные владѣльцы леновъ приступали немедленно къ расчисткѣ лѣсовъ, къ осушенію болотъ и къ разработкѣ пустырей; они придавали землѣ ея дѣйствительное экономическое значеніе и становились такимъ образомъ ея настоящими собственниками. Такъ уже въ первой половинѣ VII вѣка появляется крупное землевладѣніе не только въ Галліи, но и на Рейнѣ, и далѣе на востокѣ.

Постепенно, колонизація становится почти исключительною принадлежностью крупнаго землевладѣнія и это для него тѣмъ болѣе выгодно, что съ сокращеніемъ пространства свободныхъ земель повышается цѣна земель вообще: въ теченіе IX—XII вѣковъ въ 12 разъ, а съ тѣхъ поръ до 2-й половины XIII вѣка еще на 40% (по крайней мѣрѣ въ мѣстностяхъ съ болѣе развитымъ гражданскимъ строемъ).

Для эксплоатаціи общирныхъ пространствъ вырабатываются и соотвѣтственныя формы пользованія землею со стороны сельскаго населенія. Уже при Тацитѣ, Германскіе вожди, владѣвшіе въ то время крупными помѣстьями въ Галліи и на Рейнѣ, обработывали свои земли рабами, которымъ они выдѣляли участки за барщину и опредѣленный оброкъ натурою. Рабы эти жили, въ сущности, какъ арендаторы. Съ расширеніемъ крупнаго землевладѣнія оставалось только придерживаться того же самаго порядка.

Возникшія при этомъ арендныя отношенія отчасти срочныя, отчасти наслѣдственныя, получили свое специфическое выраженіе въ видѣ такъ называемыхъ королевскихъ участковъ (Königshufe) и сдачи земель подъ поселеніе (Landsiedelleihe). Королевскіе участки появляются уже въ VIII и IX вѣкахъ: ихъ отводили для заселенія и разработки изъ королевскихъ лѣсничествъ. Сдача участковъ подъ поселеніе—Landsiedelleihe—развилась прежде всего на Рейнѣ и въ Гессенѣ и заключалась въ предоставленіи колонисту, желавшему заняться разработкою земли, наслѣдственнаго права пользованія чужимъ участкомъ за сравнительно небольшой оброкъ, взиманіе котораго должно было начаться лишь по прошествіи 5—7 льготныхъ лѣтъ; оба эти способа сдачи земель послужили могущественнымъ средствомъ земледѣльческой колонизаціи особенно во Фландріи и Голландіи, которыя въ слѣдствіе этого вскорѣ достигли значительнаго экономическаго процвѣтанія.

Ходъ германской колонизаціи въ восточныхъ областяхъ, въ XII—XIV вв.

Начиная съ XII вѣка Германской колонизаціи открываются новыя области на восточныхъ окраинахъ. Генрихъ I и Оттонъ Великій завоевываютъ часть нынѣшняго Саксонскаго королевства по правому берегу Эльбы, а также значительную часть Бранденбурга и Мекленбурга. Хотя при послѣдующихъ Оттонахъ эти пріобрѣтенія были утрачены, но съ XII в. движеніе на востокъ возобновляется. Графъ Адольфъ Шаумбургскій завоевываетъ Голштинію и юговосточное побережье Балтійскаго моря. Альбрехтъ Балленштедтъ основываетъ Бранденбургскую марку и доходитъ до Одера; Генрихъ Левъ овладѣваетъ Мекленбургомъ. Уже въ 70-хъ гг. XII вѣка Нѣмцы проникаютъ вдоль берега Балтійскаго моря далеко за Любекъ и основываютъ свои колоніи въ Лифляндіи. Съ паденіемъ Генриха Льва (1180 г.) это движеніе пріостанавливается въ слѣдствіе побѣдъ Вальдемара Датскаго; но уже въ началѣ XIII вѣка оно возобновляется опять въ лицѣ нѣмецкаго ордена и ливонскихъ меченосцевъ, которые по призыву Поляковъ вступаютъ въ нынѣшнюю Пруссію, завоевываютъ бассейнъ р. Вислы, отъ Торна до устья, и Лифляндію. Въ то же время Нѣмцы проникаютъ изъ Бранденбурга въ Померанію и съ другой стороны въ Силезію, Богемію, Моравію и даже въ Венгрію.

Отводъ земель на вѣчно-чиншевомъ правѣ.

На этой новой почвѣ завоеватели-маркграфы провозгласили древній принципъ верховной поземельной собственности. Самый порядокъ заселенія пріобрѣтенныхъ областей состоялъ въ слѣдующемъ: поселенцы садились партіями подъ руководствомъ вожака, который получалъ званіе ихъ наслѣдственнаго управителя (шульца); онъ размѣрялъ участки, выдѣлялъ землю подъ церковь и проч. Но свои участки крестьяне получали не отъ шульца, а непосредственно отъ маркграфа на наслѣдственномъ чиншевомъ правѣ, по которому участокъ, и то не въ цѣломъ составѣ, подлежалъ возвращенію верховному собственнику только въ томъ случаѣ, если наслѣдникомъ являлось постороннее лицо, не имѣвшее осѣдлости въ той же деревнѣ. Право отчужденія земли было также свободно; за пользованіе ею поселенцы обязаны были платежомъ чинша лишь по прошествіи 5—7 лѣтъ и отбываніемъ податей и повинностей. Рядомъ съ поселенцами-крестьянами, но въ большемъ количествѣ, чѣмъ послѣдніе, землю получали и служилые люди маркграфовъ, носившіе названіе оруженосцевъ и рыцарей. Они были свободны отъ

крестьянскихъ повинностей, за что обязаны были являться на службу маркграфа съ нѣсколькими конными оруженосцами. Въ правахъ на свою землю кнаппы и рыцари первоначально были равны съ прочими поселенцами.

Изложенные пріемы заселенія, рука объ руку съ завоеваніями, способствовали расширенію Германскаго владычества и національности и скрѣпленію восточной окраины съ центромъ государства [1].

Возобновленіе колонизаціи въ XVII в.

Послѣ XIV-го вѣка колонизація почти прекращается въ Германіи до XVII столѣтіи. Причиною этого возобновленія является однако не завоеваніе новыхъ областей, а необходимость заселенія земель, опустѣвшихъ во время войнъ, въ особенности 30-ти-лѣтней, а также эпидемій и голодовокъ конца XVII-го и начала XVIII-го столѣтій. Послѣдствія этихъ бѣдствій отразились преимущественно въ восточныхъ провинціяхъ Пруссіи, гдѣ «поля обратились въ лѣсъ», какъ гласилъ одинъ изъ отчетовъ, поданныхъ Великому Курфюрсту, и гдѣ на цѣлыхъ миляхъ пространства нельзя было встрѣтить ни души. По свѣдѣніямъ Шмоллера въ 1680—1700 гг. на квадратную милю приходилось:

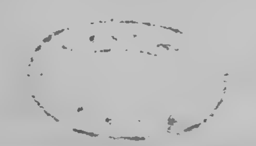
			между тѣмъ		
въ В. Пруссіи . .	600	чел.	въ Саксоніи . . .	2,017	чел.
— Неймаркѣ . .	505	—	— Ганноверѣ . .	1,367	—
— Помераніи . .	420	—	— Вюртембергѣ .	2,272	—
— Курмаркѣ . .	656	—	— Шлезвигъ—Голштиніи	1,225	—
во всей Пруссіи .	919	—	— Нидерландахъ .	2,150	—
			— Франціи	2,400	[1]

Этому дѣлу могла помочь только значительная иммиграція. Вотъ почему Фридрихъ Вильгельмъ I писалъ: «людей я цѣню выше самаго большаго богатства». Чтобы получить значеніе въ мірѣ и достигнуть высшей культуры надо было добиться умноженія населенія, помимо естественнаго прироста.

Благодаря религіознымъ преслѣдованіямъ въ другихъ государствахъ и терпимости Прусскихъ королей, переселеніе

---

[1] Lamprecht. Geschichte des Grundbesitzes (въ Conrad's Handwörterbuch der Staatswissenschaften, т. IV, стр. 139—153) и его же: Bauerngut und Bauernstand (тамъ же, т. II, стр. 264—265).



въ Пруссію росло довольно значительно. Но этого было недостаточно. Необходима была послѣдовательная система внутренней колонизаціи (¹), которая и была предпринята въ очень широкихъ размѣрахъ, причемъ для отвода земель поселенцамъ Прусское правительство, пользуясь опытомъ прошлаго, вновь обратилось къ наслѣдственной арендѣ и чиншевому праву.

Первыя попытки внутренней колонизаціи на помѣщичьихъ земляхъ.

Первые шаги въ этомъ направленіи были сдѣланы въ XVII и XVIII вв. Прежде всего слѣдовало предоставить поселенцамъ участки и притомъ на доступныхъ для нихъ условіяхъ. Направленныя къ сему мѣры касаются также земель помѣщичьихъ, но главнымъ образомъ государственныхъ доменовъ. Съ одной стороны Правительство старается побуждать помѣщиковъ къ возстановленію прежнихъ крестьянскихъ участковъ. Уже Фридрихъ I Прусскій издаетъ указы о заселеніи опустѣвшихъ дворовъ. Затѣмъ Фридрихъ Великій проявилъ въ этомъ отношеніи большую энергію послѣ 7-ми-лѣтней войны особенно въ Силезіи, гдѣ было мало казенныхъ земель и иной порядокъ внутренней колонизаціи представлялъ затрудненія. По деклараціи 28 Августа 1773 г. король обѣщалъ помѣщикамъ вознагражденіе въ 150 тал. за всякій вновь устроенный участокъ; но онъ ставилъ свои условія: поселенцы должны быть по возможности иностранцы, а въ чисто польскихъ мѣстностяхъ—нѣмцы; всѣ они должны быть лично свободны; они могутъ дѣлать наслѣдственныя распоряженія, но подчинены юрисдикціи помѣщика. Каждый участокъ долженъ заключать отъ 8 до 20 моргеновъ, каждая деревня должна состоять не менѣе, какъ изъ 6 такихъ участковъ. Впрочемъ помѣщики не охотно подчинялись желаніямъ короля и затруднялись уступать свои земли (²).

Начало раздачи государственныхъ земель въ наслѣдственную аренду.

Съ другой стороны широкое поприще для мѣропріятій этого рода представляли казенныя имѣнія (домены), а также вовсе опустѣвшія земли, перешедшія во владѣніе казны. Чтобы составить себѣ нѣкоторое понятіе о землевладѣніи Прусскаго го-

(¹) Shmoller, Die preussische Kolonisation des 17 und 18 Iahrhunderts (Schrft. der Vereins fur Socialpolitik, XXXII, стр. 4—6).

(²) Schmoller, ук. соч. стр 24.



сударства въ XVIII в., слѣдуетъ имѣть въ виду, что кромѣ 700,000 гект. доменовъ и 2,300,000 гект. лѣсовъ, государству принадлежало около $\frac{1}{3}$ всего пространства на помѣщичьемъ правѣ (1). При такомъ землевладѣніи опытъ колонизаціи на казенныхъ земляхъ долженъ былъ имѣть значеніе не одного только примѣра для помѣщиковъ.

Начало этой колонизаціи имѣло характеръ извѣстнаго пріема эксплоатаціи казенныхъ имѣній, вмѣсто собственнаго управленія, путемъ сдачи участковъ крестьянамъ въ аренду преимущественно наслѣдственную.

Впервые раздача доменовъ въ наслѣдственную аренду въ значительномъ размѣрѣ имѣла мѣсто не въ Пруссіи, а въ Нассау-Зигенѣ въ XV в.

Затѣмъ въ Саксоніи при Курфюрстѣ Августѣ I, была произведена такая операція въ 50-хъ годахъ XVI-го столѣтія но неудачно: Курфюрстъ имѣлъ въ виду только свои денежныя выгоды; когда надежды его не оправдались, тогда онъ отнялъ землю у крестьянъ.

Прошло еще 100 лѣтъ до новой попытки заселенія казенныхъ земель въ Бранденбургѣ, путемъ раздачи ихъ въ наслѣдственную аренду. Въ 1650 г. Великій Курфюрстъ роздалъ на этомъ основаніи нѣсколько мелкихъ имѣній. Но рѣшительный поворотъ былъ сдѣланъ только въ началѣ XVIII в. Фридрихомъ I Прусскимъ (2).

Фридрихъ I Прусскій и проектъ Лубена о наслѣдственной арендѣ.

Иниціаторомъ этой мѣры былъ Лубенъ, тайный совѣтникъ Короля. Онъ представилъ Фридриху I подробную записку, въ которой указывалъ, что въ виду непостоянства получаемыхъ при срочной арендѣ доходовъ и невозможности наблюденія за арендаторами, государь не можетъ вести на своихъ земляхъ такое хозяйство, какъ другіе крупные землевладѣльцы, почему $\frac{1}{3}$ казенныхъ земель лежитъ впустѣ; между тѣмъ на нихъ могли бы быть поселены многія семейства. Населеніе въ слѣдствіе этого должно возрасти, военная сила увеличиться, а вмѣстѣ съ нею слава, могущество и богатство государя, которыя основываются на числѣ его подданныхъ. Средство къ заселенію казен-

---

(1) Schmoller, ук. соч. стр. 27.

(2) Dr. W. Ruprecht.—Die Erbpacht, 1882 г. стр. 17—20.

ныхъ земель Лубенъ видѣлъ въ раздачѣ ихъ въ наслѣдственную аренду. Это избавило бы крестьянъ отъ эксплоатаціи со стороны срочныхъ арендаторовъ доменъ и земледѣльцы вносили бы охотно денежный чиншъ, вмѣсто обременительной барщины. Наслѣдственные арендаторы, по мнѣнію Лубена, будутъ лучше обрабатывать свои участки, чѣмъ срочные, пользующіеся лѣнивымъ трудомъ барщинныхъ крестьянъ. Наконецъ въ случаѣ войны они не такъ легко покинутъ свои участки. Проектъ былъ принятъ благосклонно, и уже въ 1701 г. всѣ домены въ Альтмаркѣ, Миттельмаркѣ и Укермаркѣ, а въ слѣдующіе годы въ округахъ Магдебурга и Гальберштадта отданы были по участкамъ въ наслѣдственную аренду. Эта мѣра вызвала сильное неудовольствіе среди чиновниковъ, управлявшихъ доменами, и прежнихъ срочныхъ арендаторовъ. Назначенная въ 1703 году Коммисія признала однако, что во многихъ случаяхъ наслѣдственная аренда оказалась весьма выгодною, хотя въ общемъ эта Коммисія высказалась въ пользу срочной аренды, дозволявшей періодически увеличивать доходъ казны. Кромѣ того по бѣдности многихъ наслѣдственныхъ арендаторовъ приходилось давать отсрочки въ уплатѣ оброка и слагать недоимки. Но во всякомъ случаѣ, по мнѣнію Коммиссіи, въ тѣхъ мѣстностяхъ, гдѣ населеніе незначительно, слѣдовало раздавать домены по участкамъ состоятельнымъ наслѣдственнымъ арендаторамъ, въ видахъ развитія здѣсь сельскаго хозяйства и умноженія населенія.

Тогда Лубенъ вновь выступилъ рѣшительно въ защиту наслѣдственной аренды. Онъ указывалъ, что за вырученныя вступныя деньги были выкуплены многіе заложенные домены, давшіе этимъ порядкомъ отъ 8 до 10% на затраченный капиталъ, что за недоимки арендной платы взыскивается 6% годовыхъ, что многія пустынныя пространства были обработаны и что, наконецъ, наслѣдственные арендаторы окажутся вполнѣ способными отправлять свои обязанности, когда будутъ погашены первоначальные расходы по устройству ихъ хозяйства. Эти доводы рѣшили дѣло въ его пользу.

Впрочемъ и послѣ того продолжались по прежнему жалобы и неудовольствія, выражавшіяся въ петиціяхъ на имя Короля.

Во всякомъ случаѣ какъ жалобы, такъ и отчеты Коммисіи показываютъ, что дѣло было ведено слишкомъ поспѣшно и безъ

достаточнаго соображенія съ мѣстными условіями: участки были то слишкомъ велики, то слишкомъ малы. Иногда наслѣдственными арендаторами дѣлали людей совершенно недостаточныхъ, которые разорялись постройками и т. п.

Кромѣ того были сдѣланы другія крупныя ошибки: арендная плата была опредѣлена исключительно въ деньгахъ, разрѣшено было дробить участки, мѣрили и оцѣнивали ихъ недостаточно тщательно, предоставляли даровой лѣсъ на постройки, чѣмъ арендаторы злоупотребляли, опустошая лѣса и пр. Но особое неудовольствіе вызывало преимущество, которое оказывали наслѣдственной арендѣ передъ срочною: въ слѣдствіе этого многіе солидные арендные контракты были нарушены и эта мѣра вызывала всеобщее недовѣріе, даже въ наслѣдственныхъ арендаторахъ.

Не смотря однако на разныя препятствія, Король, указомъ 11 Марта 1704 г., объявилъ, что въ виду доказаннаго Комисіею преимущества наслѣдственной аренды, послѣдняя должна быть введена повсемѣстно. Домены стали сдавать въ наслѣдственную аренду въ Помераніи, Неймаркѣ и пр.

Въ видѣ уступки обстоятельствамъ было разрѣшено, при отсутствіи мелкихъ наслѣдственныхъ арендаторовъ, сдавать цѣлыя имѣнія предпринимателямъ, которые затѣмъ, должны были заселять ихъ крестьянами. Этимъ воспользовались чиновники, фавориты, разные авантюристы, и раздача доменъ обратилась вскорѣ въ спекуляцію. Въ 1707 г. въ Неймаркѣ было предписано крестьянамъ отбывать барщину на этихъ крупныхъ наслѣдственныхъ арендаторовъ. Такая мѣра вызвала даже безпорядки среди крестьянскаго населенія.

Кромѣ того въ 1710 г. положеніе Лубена пошатнулось. Враги воспользовались его отсутствіемъ, чтобы уронить его въ глазахъ Короля. Въ слѣдствіе сего уже въ Ноябрѣ по докладу Президента Камеке сдача доменъ въ наслѣдственную аренду была пріостановлена въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ. Камеке доказывалъ, что эта аренда есть видъ отчужденія, между тѣмъ домены неотчуждаемы, и наслѣдники Короля поэтому не могутъ быть связаны заключенными имъ контрактами; а нарушеніе этихъ контрактовъ разоритъ бѣдныхъ арендаторовъ. При томъ дробленіе участковъ можетъ довести ихъ до такой нищеты, что они не будутъ въ состояніи вносить арендную плату. Онъ сравнивалъ

также результаты, достигнутые сдачею земель въ наслѣдственную аренду въ Помераніи съ срочною арендою и доказывалъ уменьшеніе доходности доменовъ, не считая освобожденія арендаторовъ отъ всякихъ контрибуцій, сложенія и разсрочки недоимокъ и пр. Иностранцы же, на которыхъ расчитывали, почти не являлись.

Всѣ эти доказательства, быть можетъ и вѣрные для Помераніи, не оправдывались въ другихъ мѣстностяхъ, гдѣ, какъ въ округахъ Магдебурга и Гальберштадта, поселилось повидимому много иностранныхъ выходцевъ. Доходы здѣсь также увеличились довольно значительно и кромѣ того казна получила большія вступныя деньги. Тѣмъ не мемѣе, оппозиція достигла своей цѣли и не только прекращена была отдача земель въ наслѣдственную аренду, но по Указу 1711 г. всѣ контракты были признаны недѣйствительными. Въ видѣ переходной мѣры предоставили впрочемъ прежнимъ наслѣдственнымъ арендаторамъ ихъ землю на продолжительные сроки (не свыше однако 36 лѣтъ) и кромѣ того давали вознагражденіе. Такой порядокъ стоилъ очень дорого; поэтому на дѣлѣ не всѣ контракты были отмѣнены; а въ 1718 г. предписано было обращать наслѣдственные контракты во временные только тамъ, гдѣ это представляло чистую выгоду для казны.

Послѣ изложенныхъ событій на наслѣдственную аренду долго смотрѣли какъ на неудачное мѣропріятіе и при Фридрихѣ Вильгельмѣ I въ однѣ руки отдавались въ срочную аренду цѣлыя имѣнія, принадлежавшія къ составу доменъ (1).

Колонизаціонная политика Фридриха Великаго и ближайшихъ его преемниковъ.

Лишъ при Фридрихѣ Великомъ, въ 1763 г., была сдѣлана новая попытка раздачи казенныхъ имѣній по участкамъ въ наслѣдственную аренду въ Курмаркѣ, Помераніи и Пруссіи. Для избѣжанія словъ: наслѣдственная аренда арендаторовъ назвали наслѣдственными чиншевиками. На дѣлѣ разница была не велика. А съ 1764 г. стали сдавать казенныя имѣнія въ наслѣдственную аренду. При этомъ избѣгли многихъ изъ прежнихъ ошибокъ. Такъ вмѣсто денегъ арендную плату исчисляли въ зернѣ, но взыскивали не натурою, а деньгами по опредѣленной

(1) Dr. W. Ruprecht, ук. соч. стр. 20—28.—Schmoller, ук. соч. стр. 30—31.

таксѣ; такимъ образомъ, казна, измѣняя таксу, сообразно дѣйствительнымъ цѣнамъ, не терпѣла убытка при паденіи цѣны денегъ.

Сама арендная плата (canon) и вступныя деньги (Erbbestandgeld) были большею частью очень не высоки, такъ какъ въ наслѣдственную аренду сдавали преимущественно участки съ плохими или погорѣвшими строеніями и вообще малодоходныя земли. При томъ главная цѣль Фридриха II состояла не въ доходахъ: онъ желалъ этимъ путемъ увеличить населеніе, ибо частыя войны опустошили многія мѣстности, а съ другой стороны надо было держать большую постоянную армію. Король видѣлъ, что выгоднѣе снисходительно относиться къ наслѣдственнымъ арендаторамъ и давалъ имъ значительныя льготы.

При преемникѣ Фридриха Великаго наслѣдственная аренда встрѣтила новыя препятствія со стороны помѣщиковъ, которые боялись, что ихъ крестьяне будутъ недовольны своимъ положеніемъ, видя благосостояніе наслѣдственныхъ арендаторовъ, и что тогда и имъ придется послѣдовать примѣру королей. Они опасались возникновенія новаго сословія свободныхъ поземельныхъ собственниковъ. Оппозиція была настолько сильна, что представленный Королю проектъ сдачи въ наслѣдственную аренду доменовъ въ Помераніи, не смотря на всѣ благопріятныя условія, выясненныя мѣстнымъ дознаніемъ, былъ тѣмъ не менѣе отклоненъ, и казенныя земли стали снова раздаваться въ большомъ количествѣ (цѣнностью до 20.000.000 марокъ) фаворитамъ двора и министерства. Только при Фридрихѣ Вильгельмѣ II въ первые годы текущаго столѣтія домены Помераніи были сданы въ наслѣдственную аренду. Результатъ оказался блестящій: крестьяне заплатили 736.000 талеровъ вступныхъ денегъ и обязались платить ежегодно 38.800 тал., отказываясь въ то же время отъ всякихъ льготъ и пособій, составившихъ въ среднемъ за 10 предшествовавшихъ лѣтъ по 34.000 тал. ежегодно. Эти наслѣдственные арендаторы затѣмъ не покинули свои участки, не смотря на всѣ ужасы войнъ первой четверти XIX вѣка; въ дворянскихъ имѣніяхъ опустѣло 750 крестьянскихъ дворовъ (1).

---

(1) D-r W. Ruprecht,—ук. соч. стр. 28—32.—Schmoller, ук. соч., стр. 33.

Условія отвода земель поселенцамъ въ XVIII вѣкѣ.

При безконечномъ разнообразіи условій, на которыхъ отводилась земля колонистамъ при заселеніи прусскихъ доменовъ въ XVIII в. весьма трудно вкратцѣ изложить обычный порядокъ этого дѣла. Изъ повинностей въ пользу казны, какъ помѣщика, барщинныя работы и поставка подводъ были для колонистовъ наиболѣе отяготительны, поэтому лучшіе изъ колонистовъ—Швейцарцы—добились полнаго ихъ перевода на деньги. При Фридрихѣ Великомъ барщины прекращаются совершенно, тѣмъ болѣе, что и число казенныхъ имѣній, на которыя отбывались работы, въ то время не только не увеличивалось, но даже уменьшалось. Повинности колонистовъ исчисляли, по возможности, въ ежегодной денежной суммѣ (также въ цѣнѣ опредѣленнаго количества зерна), не считая налога и контрибуцій, но въ полномъ размѣрѣ эти повинности подлежали взысканію лишь по истеченіи нѣсколькихъ льготныхъ лѣтъ. При перемѣнѣ владѣльца въ нѣкоторыхъ мѣстностяхъ взыскивали вступныя деньги (Laudemium), но онѣ были совершенно незначительны, напр. $^1/_{12}$ годовой арендной платы. За то отвѣтственность за невзносъ наслѣдственнаго чинша была весьма строгая: въ случаѣ неуплаты въ теченіе 2-хъ лѣтъ, колонистъ лишался участка и все его имущество какъ движимое, такъ и недвижимое, считалось обезпеченіемъ аккуратнаго платежа. Размѣръ платы опредѣлялся не съ торговъ, а по исчисленіи чистаго дохода. Иногда онъ равнялся $^1/_2$, въ другомъ случаѣ, въ болѣе удаленныхъ имѣніяхъ—$^1/_5$ чистаго дохода, опредѣленнаго за вычетомъ хозяйственныхъ расходовъ и государственныхъ налоговъ. При всемъ томъ, плата была настолько мала, что являлась лишь какъ бы формою признанія верховнаго права собственности государства на землю. Не слѣдуетъ впрочемъ забывать, что колонисту приходилось самому разчищать землю и нести расходы по ея осушенію.

Земля и строенія сдавались поселенцамъ съ цѣлью предоставить имъ по возможности свободное право владѣнія; но о собственности въ смыслѣ римскомъ, о неограниченномъ правѣ распоряженія, не могло быть и рѣчи. Въ нѣкоторыхъ случаяхъ землю отводили не отдѣльнымъ колонистамъ, а цѣлымъ обществамъ, которыя въ свою очередь обязаны были предоставить наслѣдственное владѣніе каждому семейству; когда семейство вымирало, участокъ возвращался обществу, которое могло передать его дру-

гому поселенцу. Такимъ порядкомъ исключалась возможность продажи земли постороннему. Нѣкоторыя общества принимали на себя круговую поруку въ уплатѣ повинностей; взамѣнъ этого они пользовались правомъ, съ согласія администраціи доменъ, сгонять плохихъ хозяевъ; освободившійся участокъ долженъ былъ быть принятъ кѣмъ либо изъ ихъ же среды. При такихъ условіяхъ, всякій колонистъ находился подъ постояннымъ надзоромъ своихъ однообщественниковъ. Прочіе поселенцы, не состоявшіе въ подобнаго рода союзахъ, также подчинялись общимъ правиламъ въ отношеніи распоряженія своимъ имуществомъ. Правила эти состояли въ томъ, что до 3-го поколѣнія владѣльцы поселенческихъ участковъ и доменъ не могли ихъ сдавать въ аренду, закладывать или отчуждать безъ согласія администраціи, которая пользовалась преимуществомъ при покупкѣ. Наслѣдовалъ участокъ одинъ изъ сыновей по указанію отца; если же такого указанія сдѣлано не было, то наслѣдника выбирало управленіе доменъ. Чины этого управленія имѣли патріархальное право вмѣшиваться въ хозяйственныя и имущественныя дѣла крестьянъ. Существовали тяжелыя наказанія за бѣгство и за плохое хозяйство.

Излишнія ограниченія стали отмѣняться только въ XIX вѣкѣ при Фридрихѣ Вильгельмѣ III (1).

Успѣхи колонизаціонной политики Прусскихъ государей.

Успѣхи колонизаціонной дѣятельности Прусскихъ Королей могутъ быть названы весьма блестящими. Шмоллеръ считаетъ, что въ теченіе XVII и XVIII вв. на пространствѣ въ $2\frac{1}{2}$ до 3 мил. морг. было устроено 30—40,000 болѣе крупныхъ и отъ 100,000 до 120,000 мелкихъ крестьянскихъ участковъ. По Рупрехту съ 1767 по 1806 г. было сдано только въ наслѣдственную аренду 358,146 морг. казенной земли, въ 400—500 имѣніяхъ. Ежегодная арендная плата за эти земли составляла 109,275 тал. Но такой результатъ былъ достигнутъ съ помощью весьма значительныхъ расходовъ, такъ напр. въ одно царствованіе Фридриха Великаго на колонизацію было затрачено 25 мил. тал.

Примѣръ Королей не остался безъ послѣдствій: все чаще и чаще стали повторяться случаи сдачи въ наслѣдственную аренду частныхъ имѣній и въ особенности имѣній, принадлежавшихъ различнымъ учрежденіямъ (церквамъ, больницамъ и т. п.).

---

(1) Schmoller, ук. соч. стр. 38—40.

Рупрехтъ полагаетъ, что эта мѣра въ значительной степени содѣйствовала улучшенію быта крестьянскаго сословія, которое въ годы испытаній начала текущаго столѣтія проявило весьма значительную устойчивость (1).

Наслѣдственная аренда въ другихъ германскихъ государствахъ въ концѣ XVIII в.

Раздача доменъ въ наслѣдственную аренду не ограничилась одною Пруссіею. И въ другихъ германскихъ государствахъ цѣль ея была та же самая: умноженіе населенія, а отчасти и возвышеніе общаго благосостоянія. Такъ въ Гессенъ-Дармштадтѣ въ 1773 г. было отдано по участкамъ въ наслѣдственную аренду 13 имѣній. Послѣдній маркграфъ Анспахскій и Байрейтскій въ 1754—1769 г. большую часть своихъ имѣній предоставилъ наслѣдственнымъ чиншевикамъ. Въ слѣдствіе этого населеніе и благосостояніе обѣихъ странъ возрасли весьма замѣтно. Наконецъ въ Шлезвигѣ и въ Голштиніи въ 1765—1787 гг. всѣ домены были раздѣлены правительствомъ на чиншевые участки, что нашло многочисленныхъ подражателей особенно въ средѣ Шлезвигскаго рыцарства.

По свидѣтельству Рупрехта, введеніе наслѣдственной аренды увѣнчалось блестящимъ успѣхомъ. Ею былъ созданъ тотъ классъ состоятельныхъ крестьянъ, которымъ справедливо гордится Шлезвигъ-Голштинія и въ настоящее время (2).

Юридическое построеніе наслѣдственно-арендныхъ отношеній. Колонатъ.

Предшествующее изложеніе въ достаточной мѣрѣ доказываетъ, какое важное значеніе имѣли наслѣдственно-арендныя отношенія во внутренней германской колонизаціи не только XVII и XVIII вѣковъ, но почти во всѣ предыдущія столѣтія.

По своему юридическому построенію, эти отношенія очень разнообразны: часто одно названіе присвоивается весьма различнымъ условіямъ сдачи земель, смотря по мѣстностямъ. Въ свою очередь участки, состоящіе въ пользованіи крестьянъ на наслѣдственномъ правѣ, носятъ разныя названія: наслѣдственныхъ имѣній, наслѣдственныхъ арендъ, чиншевыхъ владѣній, крестьянскихъ леновъ и т. п. Впрочемъ, всѣ эти разнообразныя формы пользованія землею близки другъ къ другу, составляя въ Германскомъ правѣ такъ называемый колонатъ.

(1) Dr. W. Ruprecht, ук. соч. стр. 32.—Schmoller, ук. соч., стр. 41—42.
(2) Dr. W. Ruprecht, ук. соч. стр. 32—38.

1. Общее Германское право (gemeines Recht).

По общему Германскому праву наслѣдственное пользованіе землею характеризуется, какъ dominium utile. Но въ сущности это не право собственности, а право на чужую вещь, содержаніе коего опредѣляется дѣйствующимъ закономъ и договоромъ. Обязанности и права колоновъ (наслѣдственныхъ арендаторовъ, чиншевиковъ, мейеровъ и т. п.) состоятъ въ слѣдующемъ:

Колонъ обязанъ платить опредѣленный оброкъ, исполнять извѣстную работу и содержать свой участокъ въ порядкѣ. При этихъ условіяхъ самый способъ его хозяйства не подлежитъ никакимъ ограниченіямъ. Колонъ можетъ за себя и за своихъ наслѣдниковъ обременять участокъ сервитутами на все время своего пользованія; но сдавать въ аренду не имѣетъ права. На него возлагается отбываніе всѣхъ повинностей. За его долги отвѣчаетъ только личное его имущество, считая въ томъ числѣ и сдѣланныя на участкѣ улучшенія. Искъ предоставленъ ему въ предѣлахъ защиты права пользованія. Отчужденіе отдѣльныхъ угодій (Parcellen) или раздѣлъ участка между нѣсколькими владѣльцами запрещены, такъ какъ отъ этого могла бы уменьшиться платежная способность колона. Поэтому, для раздробленія участка требуется согласіе собственника, а также мѣстной администраціи, ибо Государство заинтересовано въ сохраненіи состава крестьянскихъ участковъ. Угодья отдѣленныя безъ соблюденія этого порядка, могутъ быть безвозмездно возвращены собственникомъ обратно помощью иска о соединеніи (Reunionsklage). При продажѣ цѣлаго участка собственникъ пользуется преимущественнымъ правомъ покупки и можетъ отобрать участокъ, если ему не было предварительно заявлено о времени продажи. Для залога требуется согласіе собственника, который однако не можетъ отказать въ немъ, если отъ сего ожидается выгода для участка. По смерти колона участокъ его не дѣлится между наслѣдниками, но предоставляется одному изъ нихъ (обыкновенно старшему или младшему сыну). Каждый преемникъ получаетъ отъ собственника новый документъ на свое право, за что платитъ извѣстную пошлину съ перехода имущества (Laudemium, Mortuarium, Antheil, Anfall, Abfahrt).

Колонатъ прекращается, кромѣ обыкновенныхъ условій (вымиранія всей семьи, продажи, гибели имущества и проч.) въ

слѣдствіе отказа со стороны колона и въ слѣдствіе его смѣщенія. Крестьянинъ можетъ отказаться отъ участка въ томъ лишь случаѣ, если онъ лично свободенъ. Если онъ желаетъ воспользоваться правомъ отказа, то обязанъ представить достаточныя основанія и поставить на свое мѣсто другаго. Собственникъ можетъ водворить крестьянина при недозволенномъ отчужденіи, невозобновленіи условій, плохомъ хозяйствѣ, неуплатѣ оброка въ теченіе 1—3 лѣтъ. Иногда наслѣдникамъ смѣщаемаго арендатора предоставлялось право требовать, чтобы участокъ былъ отведенъ имъ. При переходѣ прочаго имущества крестьянина по наслѣдству, особо отъ земли, послѣдняя часто возвращалась собственнику. Земля, прикупленная самимъ крестьяниномъ, считалась нераздѣльно связанною съ арендуемымъ участкомъ, также какъ и возведенныя на немъ строенія.

Если участокъ продавался для погашенія лежащихъ на немъ долговъ, то отчуждалось собственно право пользованія, а всѣ права собственника оставались неприкосновенными.

2. Прусское земское право: наслѣдственная аренда и наслѣдственное чиншевое владѣніе.

Въ частности Прусское земское право различаетъ наслѣдственныхъ арендаторовъ и наслѣдственныхъ чиншевиковъ; наслѣдственнымъ чиншевикомъ называется тотъ, кто владѣетъ и пользуется чужимъ участкомъ земли за опредѣленный постоянный чиншъ, служащій только признаніемъ верховнаго права собственника, получающаго чиншъ. Напротивъ наслѣдственный арендаторъ пріобрѣтаетъ полное и наслѣдственное право пользованія чужою землею за плату, стоящую въ опредѣленномъ отношеніи къ доходности этой земли.

Болѣе древнимъ должно быть признано чиншевое право. Наслѣдственная аренда образовалась уже подъ вліяніемъ римскаго права. При чиншевомъ владѣніи дѣло шло о раздѣльномъ правѣ собственности, при наслѣдственной арендѣ—только о правѣ пользованія. Практически разницу можно указать въ размѣрѣ чинша, который былъ значительно меньше арендной платы. Но и здѣсь все зависѣло отъ времени заключенія контракта: прежде и чиншъ быть можетъ соотвѣтствовалъ дѣйствительной рентѣ. Кромѣ того изъ чинша могли быть вычтены проценты со вступныхъ денегъ, уплаченныхъ единовременно.

Есть впрочемъ болѣе существенныя различія: чиншевое владѣніе возвращалось собственнику, если чиншъ не былъ внесенъ

въ теченіе 3-хъ лѣтъ. Напротивъ, при наслѣдственной арендѣ собственникъ пользовался только привилегіей на конкурсѣ. Затѣмъ, въ случаѣ ухудшенія участка безъ вины наслѣдственнаго арендатора, послѣдній имѣлъ право требовать пониженія арендной платы; чиншевикъ этимъ правомъ не пользовался. Что касается права распоряженія, то въ отличіе отъ постановленій общегерманскаго права, ни чиншевикъ, ни арендаторъ не обязаны были испрашивать согласія собственника на залогъ участка.

Подобныя же условія вѣчно-арендныхъ отношеній встрѣчаются въ гражданскихъ кодексахъ и другихъ германскихъ государствъ (¹).

Изложенныя формы ограниченнаго землевладѣнія въ сущности вытекали изъ леннаго права.

Отмѣна наслѣдственной аренды въ первую половину XIX в.

Поэтому когда въ концѣ XVIII вѣка начался рядъ преобразованій, направленныхъ къ улучшенію быта крестьянскаго населенія, то попутно нанесенъ былъ рѣшительный ударъ и наслѣдственной арендѣ. Запрещая ее, думали предупредить возможность возобновленія средневѣковой зависимости мелкаго крестьянскаго землевладѣнія отъ крупной поземельной собственности.

Въ Пруссіи, по закону 9 Октября 1807 г. объ отмѣнѣ крѣпостнаго состоянія, еще дозволялось всѣмъ землевладѣльцамъ сдавать свои имѣнія въ наслѣдственную аренду. Но уже едиктомъ 14 Сентября 1811 г. сдѣлана первая попытка прекращенія наслѣдственно-арендныхъ отношеній, причемъ арендаторамъ предоставлено право выкупать по частямъ свои обязательства и пріобрѣтать землю въ полную собственность. Что касается вѣчно-чиншеваго права, то выкупъ его былъ разрѣшенъ только въ 1821 г., въ видахъ «устраненія препятствій къ веденію хорошаго хозяйства и къ свободному распоряженію земельною собственностью». Впрочемъ, по точному смыслу законовъ 1811 и 1821 гг., съ выкупомъ арендаторъ не пріобрѣталъ

(¹) Dr. W. Ruprecht, ук. соч. стр. 5—14.

полнаго права собственности: ему была предоставлена только болѣе широкая свобода распоряженія. Затѣмъ, по закону 13 Іюля 1845 г., было даже опредѣлено, что по договору можно условиться о невыкупѣ наслѣдственной аренды или чинша. Наконецъ, законодательство 1848 и послѣдующихъ годовъ рѣшило вопросъ окончательно не въ пользу наслѣдственной аренды.

Согласно §. 36 основныхъ правъ Германскаго народа (Grundrechte des deutscheu Volkes), всѣ земельныя повинности признаны были подлежащими выкупу; засимъ, никакой участокъ не могъ быть впредь обременяемъ неподлежащею выкупу повинностью. Включеніе второй половины этого правила прошло не безъ возраженій со стороны парламентской коммисіи, выразившей опасеніе, что подобное требованіе нанесетъ ущербъ мелкому сельскому населенію, для котораго покупка земли за капиталъ крайне затруднительна. Тѣмъ не менѣе, изложенный параграфъ прошелъ во 2-мъ чтеніи незначительнымъ большинствомъ 232 голосовъ противъ 210.

Начала основныхъ законовъ нашли мѣсто и въ Прусской конституціи 5 Декабря 1848 г., которою отмѣнены были всѣ ограниченія въ распоряженіи поземельною собственностью, и отчужденіе земли признано возможнымъ исключительно въ полную собственность. При редакціи этого правила, вторая его половина также встрѣтила возраженія: нѣкоторые опасались, что запрещеніе наслѣдственной аренды создастъ сельскій пролетаріатъ. Но на это обстоятельство не было въ то время обращено особеннаго вниманія.

Наконецъ, по закону 2 Марта 1850 г., о выкупѣ земельныхъ повинностей, отмѣнено было безъ вознагражденія верховное право собственности (Obereigenthum) помѣщика на участки, состоящіе въ наслѣдственной арендѣ или въ вѣчномъ чиншевомъ владѣніи, и полное право собственности на эти участки признано за чиншевикомъ или арендаторомъ. Основанные же на прежнихъ отношеніяхъ платежи и повинности оставлены въ силѣ до выкупа ихъ на условіяхъ, указанныхъ тѣмъ же закономъ. §§ 91 и 94 этого закона повторяютъ правило конституціи, что наслѣдственная передача земли можетъ быть только съ предоставленіемъ полнаго права собственности. Обремененіе земельныхъ участковъ уплатою денежной ренты допускается, но съ тѣмъ, чтобы по желанію одной изъ сторонъ, заявленному за 6 мѣсяцевъ, такая

рента была выкуплена взносомъ 20-ти-кратной ея суммы. Срокъ выкупа можетъ быть впрочемъ установленъ по договору, не далѣе однако 30 лѣтъ, а размѣръ—не свыше 25-ти-кратной суммы ренты.

Такимъ образомъ не подлежащія выкупу ренты, а слѣдовательно и наслѣдственно-арендныя или вѣчно-чиншевыя отношенія не допускаются. Самый обходъ закона предупрежденъ установленіемъ крайняго размѣра выкупной суммы. Мотивы основываются только на общихъ соображеніяхъ о необходимости отмѣны остатковъ вредныхъ экономическихъ ограниченій и зависимости крестьянъ отъ помѣщиковъ.

Законы о выкупѣ наслѣдственно-арендныхъ отношеній на тѣхъ или другихъ условіяхъ послѣдовали кромѣ того въ Саксоніи въ 1832 и 1851 гг., въ Баваріи въ 1848 и 1872 гг., въ Вюртембергѣ въ 1848 г., въ Ольденбургѣ, гдѣ оставлена аренда «на нѣсколько поколѣній», въ 1849 и 1851 гг., въ Гессенѣ въ 1850 г., въ Шлезвигъ-Голштиніи—въ 1873 г., въ Ганноверѣ—въ 1869 и 1876 гг.; основанія такой отмѣны были въ сущности принципіальныя: наслѣдственную аренду подводили подъ понятія тѣхъ поземельныхъ повинностей, которыя по справедливости назывались печальнымъ наслѣдіемъ среднихъ вѣковъ; экономическія преимущества ея оставлены были почти безъ вниманія.

Въ большинствѣ прочихъ Германскихъ государствъ выкупъ наслѣдственной аренды былъ также разрѣшенъ. Она осталась по прежнему только въ Веймарѣ и Рудольштадтѣ, Брауншвейгѣ, Мекленбургъ-Шверинѣ, Мекленбургъ-Штрелицѣ и въ обоихъ Рейсахъ, а также въ Альтенбургѣ, Готѣ и въ Липпе-Шаумбургѣ [1].

Наслѣдственная аренда при колонизаціи болотныхъ пространствъ сѣверо-западной Германіи.

Но особаго вниманія заслуживаетъ примѣненіе наслѣдственно-арендныхъ отношеній къ заселенію болотныхъ пространствъ сѣверо-западной Германіи. Въ этихъ мѣстностяхъ, а именно въ Ганноверѣ и Ольденбургѣ находятся тысячи гектаровъ болотъ. Большая часть ихъ уже разработывается такъ называемыми Moor и Fehnkolonien. Эти колоніи перерѣзаны каналами, осушающими болота.

Первая работа колониста—выкапываніе торфа, покрывающаго хорошую почву, продолжается обыкновенно нѣсколько

(1) Dr. W. Ruprecht, ук. соч. стр. 41—63.

лѣтъ. Этотъ торфъ и составляетъ первоначальную доходную статью. Но постепенно увеличивается и площадь удобныхъ земель. Колонисты являются здѣсь по большей части наслѣдственными арендаторами. Обыкновенно составлялось акціонерное общество или вообще компанія, которая брала извѣстную часть болотныхъ пространствъ въ вѣчную аренду отъ правительства. Это общество проводило главный каналъ со шлюзами и мостами, а также подъѣздныя къ нему дороги и малые каналы. Затѣмъ компанія сажала колонистовъ на правахъ наслѣдственныхъ субъ-арендаторовъ, которые съ этихъ поръ обязаны были поддерживать всѣ сказанные пути сообщенія. Обязанности ихъ были постояннаго характера, чѣмъ и вызвано примѣненіе къ нимъ наслѣдственно-арендныхъ отношеній.

Наслѣдственная аренда такого рода земель получила значительное распространеніе въ Великомъ Герцогствѣ Ольденбургскомъ. Здѣсь различаются мѣстности двухъ родовъ: съ судоходными каналами и безъ судоходныхъ каналовъ. Въ мѣстностяхъ перваго рода, начиная съ 50-хъ годовъ, колонистамъ ставили слѣдующія условія: они получали землю въ собственность за извѣстную вступную сумму и уплату особой ежегодной торфяной пошлины въ теченіе 10 лѣтъ. Съ 11 года взыскивали ежегодную арендную плату, которую наслѣдственный арендаторъ имѣлъ право выкупить взносомъ 30-ти-кратной суммы этой платы. Колонисты были долгое время свободны отъ всякихъ государственныхъ податей съ земли и строеній. До 1873 г. для раздробленія участковъ требовалось предварительное согласіе правительства. Теперь дробленіе запрещено въ теченіе первыхъ 30 лѣтъ. Если же по прошествіи этого срока арендаторъ пожелаетъ раздѣлить свой участокъ, то онъ обязанъ выкупить арендную плату. Колонисты должны выстроить на участкѣ въ опредѣленный срокъ необходимыя зданія, поддерживать каналы и т. п.

Вступныя деньги представляютъ собою цѣну торфяной залежи, такъ какъ эта доля цѣнности земли съ теченіемъ времени истощается и слѣдовательно вознагражденіе за нее не можетъ получаться въ формѣ арендной платы. Сначала вносится $1/3$ вступной цѣны, которая большею частью покрывается цѣнностью торфа, добытаго въ теченіе первыхъ 3-хъ лѣтъ, за вычетомъ расходовъ по добычѣ и вывозу. Уплата второй трети откладывается не далѣе, какъ до 8-го года. Рупрехтъ полагаетъ, что

этотъ срокъ будетъ значительно продолженъ, такъ какъ съ постепеннымъ расширеніемъ разработки торфяныхъ залежей отъ ускоренія уплаты можно ожидать слишкомъ усиленной одновременной эксплоатаціи и паденія цѣны торфа. До взноса всей суммы вступныхъ денегъ взимается 4% интереса. Во всякомъ случаѣ сумма эта должна быть погашена сполна до выработки торфа на всемъ участкѣ.

Арендная плата (canon) служитъ вознагражденіемъ за сельско-хозяйственное пользованіе почвою и составляетъ 6 марокъ за гектаръ. Столь незначительный ея размѣръ оправдывается тѣмъ, что почва получаетъ цѣнность лишь по приложеніи къ ней тяжелаго труда и капитала со стороны поселенца. Вся сумма арендной платы опредѣлена съ такимъ расчетомъ, чтобы покрыть расходы по постройкѣ главнаго канала и по устройству боковыхъ путей.

Колоніи учреждаются группами, но не на особенно близкихъ одна отъ другой разстояніяхъ. Въ предѣлахъ каждой группы заселяютъ не сразу всѣ участки, чтобы въ будущемъ рядомъ съ болѣе поздними поселенцами находились въ достаточномъ числѣ прежнія обезпеченныя хозяйства. Ольденбургское правительство ежегодно расширяетъ эту колонизацію.

Въ мѣстностяхъ втораго рода, гдѣ нѣтъ судоходныхъ каналовъ, вмѣсто вступныхъ денегъ взимается особая пошлина за отводъ участковъ и сверхъ того арендная плата, которая можетъ быть выкуплена взносомъ 30-ти-кратной ея суммы. Самое взиманіе арендной платы начинается обыкновенно по прошествіи 10 лѣтъ. Участки не могутъ быть раздробляемы безъ согласія правительства въ теченіе первыхъ 30-ти лѣтъ. При раздѣлѣ требуется выкупъ арендной платы. Въ случаѣ смерти поселенца безъ завѣщанія, въ теченіе первыхъ 30 лѣтъ, участокъ достается нераздѣльно одному изъ его законныхъ наслѣдниковъ. Такой порядокъ примѣняется съ самаго начала текущаго столѣтія.

Общая площадь торфяныхъ болотъ въ Ольденбургскомъ Герцогствѣ доходитъ до 100,000 гект. Изъ нихъ къ 1878 г. 27,000 гект. было обращено подъ сельское хозяйство, въ томъ числѣ 19,500 гект. составляли луга и выгоны, а 7,500 гект. находились подъ хлѣбными растеніями и огородами.

Наслѣдственно-арендныя отношенія при разработкѣ болотъ

примѣняются съ успѣхомъ, кромѣ Ольденбурга, во многихъ мѣстностяхъ Пруссіи (въ Аурихѣ, гдѣ колоніи этого рода занимаютъ до 30,000 гект. въ Оснабрюкѣ и пр.) (1).

Экономическія условія, вызвавшія возобновленіе внутренней колонизаціи въ Пруссіи въ концѣ XIX вѣка.

За перечисленными весьма небольшими исключеніями, услонаслѣдственная аренда и подобныя ей формы пользованія землею до послѣдняго времени были отмѣнены въ Германской Имперіи.

Прусскій законъ 26 Апрѣля 1886 г. о заселеніи провинцій Познани и Западной Пруссіи, учредивъ рентныя имѣнія (Rentengüter), возобновилъ примѣненіе ограниченныхъ формъ землевладѣнія къ внутренней колонизаціи, вызванной новыми явленіями въ экономической жизни.

Эти условія значительно измѣнились во 2-ой половинѣ XIX вѣка, ибо съ 1850 до 1886 г. населеніе Германской Имперіи увеличилось съ 35,395,496 душъ до 46,855,704 душъ или почти на $1/3$ (2).

Такое возрастаніе вызвало и соотвѣтственное усиленіе эмиграціоннаго движенія.

Общее количество переселенцевъ изъ Германіи составляло въ 1871—80 гг.—625,656 или по 62,566 чел. ежегодно, а въ 1881—88 гг.—1,143,641 или 142,955 чел. ежегодно, т. е. болѣе чѣмъ вдвое.

Столь сильная эмиграція должна быть приписана общимъ нелегкимъ условіямъ современной жизни, а не одному только земельному неустройству, ибо въ числѣ эмигрирующихъ земледѣльцы составляютъ сравнительно небольшую долю (3).

---

(1) Dr. W. Ruprecht, ук. соч. стр. 165—183.

(2) H. Rauchberg.—Bevölkerungsstatistik der neuesten Zeit (въ Conrad's Handwörterbuch der Staatswissenschaften, т. II, стр. 429).

(3) А именно въ 1871—88 гг.

	На 100 человѣкъ переселившихся въ Соединенные Штаты черезъ Гамбургъ, причиталось.	На 100 человѣкъ населенія по промысламъ было.
Землевладѣльцевъ	8,9 чел.	18,2 чел.
Ремесленниковъ и торговцевъ	16,7 »	17,6 »
Лицъ свободныхъ профессій	0,6 »	2,3 »
Служащихъ и другихъ наименованій	15,1 »	3,8 »
Лицъ безъ опредѣленныхъ занятій	16,4 »	3,0 »
Принадлежащихъ къ семействамъ	42,4 »	55,1 »

v. Philippovich.—Die Auswanderung aus Deutschland въ Conrad's Handwörterbuch der Staatswissenschaften т. I, стр. 1019 и 1021.

Но безъ сомнѣнія болѣе или менѣе правильное распредѣленіе земельной собственности оказываетъ вліяніе на ходъ переселеній. Это обстоятельство уясняется изъ слѣдующаго сопоставленія:

Провинціи Пруссіи:	Процентъ всей сельскохозяйственной площади въ рукахъ крупныхъ землевладѣльцевъ (владѣющихъ болѣе, чѣмъ 100 гект.).	На 1,000 душъ населенія приходится эмигрантовъ.	Жителей на кв. километръ.
Гогенцолернъ	2,6	1,06	58,4
Рейнская провинція .	2,7	0,98	161,0
Вестфалія	4,8	0,90	109,1
Гессенъ-Нассау . . .	6,7	2,01	101,5
Ганноверъ	6,9	2,83	56,5
Шлезвигъ-Голштинія.	16,4	3,85	61,1
Саксонія	27,0	0,62	96,2
Силезія	34,9	0,57	102,0
Бранденбургъ	36,3	1,27	91,7
Восточная Пруссія . .	38,6	1,07	53,0
Западная Пруссія . .	47,1	8,96	55,2
Познань.	55,3	7,24	59,2
Померанія.	57,4 (2)	4,80 (1)	50,0 (1)

Изъ приведенныхъ цифръ легко усмотрѣть, что крупная земельная собственность наиболѣе распространена въ восточныхъ провинціяхъ Пруссіи, особенно въ Западной Пруссіи, Познани и Помераніи, откуда вмѣстѣ съ тѣмъ имѣетъ мѣсто и наиболѣе сильное выселеніе.

При такихъ условіяхъ внутренняя колонизація въ современномъ смыслѣ этого слова должна имѣть цѣлью не занятіе безхозяйной земли и ея разработку, а созданіе новыхъ самостоятельныхъ крестьянскихъ участковъ на заселенной и уже обрабатываемой землѣ, иными словами—достиженіе болѣе благопріятнаго распредѣленія поземельной собственности.

---

(1) v. Philippovich, ук. соч., стр. 1020.

(2) Buchenberger, Agrarwesen und Agrarpolitik, 1892 г., т. I, стр. 424.

Раздача доменъ по участкамъ въ 1835—1876 гг.

Въ XIX вѣкѣ для такой колонизаціи послужили опять государственные домены. Первые опыты произведены были на основаніи указа 1835 г. въ имѣніяхъ Гроссъ-Эльменгорстъ и Сивертсгагенъ (окр. Гримменъ), которыя предписано было раздать по участкамъ съ цѣлью увеличенія въ Помераніи состоятельнаго крестьянскаго сословія.

Раздача земель производилась на слѣдующихъ условіяхъ: участки предположено отводить хорошимъ хозяевамъ, преимущественно изъ числа арендаторовъ доменъ, съ вольной руки за извѣстную ренту, соотвѣтствующую чистому доходу, причемъ $^1/_5$ этой ренты, капитализированная изъ 4%, должна была быть внесена по частямъ, обыкновенно въ теченіе первыхъ 3 лѣтъ, остальныя же $^4/_5$ взимались въ видѣ ренты до тѣхъ поръ, пока пріобрѣтатели не были въ состояніи выкупить ее собственными силами.

Такимъ же порядкомъ произведено было дробленіе казеннаго имѣнія Лиховъ. Первоначально участки были сданы только въ аренду, а съ 1843 года предоставлены крестьянамъ въ собственность съ уплатою опредѣленной суммы и подъ условіемъ платежа неподлежащей выкупу ренты, въ размѣрѣ $^1/_6$ чистаго дохода. Наконецъ по указу 7 Марта 1843 г. изданному вообще для Помераніи, всѣ крестьянскіе дворы въ предѣлахъ доменъ предоставлены крестьянамъ на правѣ собственности съ ограниченіемъ права отчужденія и съ обязанностью платить вѣчную ренту; $^5/_6$ этой ренты крестьяне могли выкупить, но $^1/_6$ ея не подлежала выкупу вовсе.

Успѣхъ сдѣланныхъ на этомъ основаніи опытовъ былъ неодинаковъ. Во всякомъ случаѣ въ настоящее время большая часть участковъ не находится въ пользованіи первоначальныхъ владѣльцевъ или ихъ потомства, что приписываютъ, хотя и не съ полною увѣренностью, недостаточности ограниченій въ правѣ распоряженія участками (1). Новѣйшія изслѣдованія представляютъ весьма печальную картину современнаго положенія этихъ колонистовъ (2).

---

(1) H. Rimpler—Ueber innere Kolonisationen und Kolonisations versuche in Preussen.—(Schrft. der Vereins für Socialpolitik, XXXII, стр. 138—144).

(2) Dr. Max Sering.—Die innere Kolonisation im östlichen Deutschland (Schrft. des Vereins fur Socialpolitik, LVI, стр. 157—159).

Новые опыты предприняты были въ 1845 и 1846 гг. Но въ виду общаго направленія законодательства, требовавшаго отмѣны наслѣдственно-арендныхъ отношеній, объ ограниченныхъ формахъ землевладѣнія въ это время не могло быть уже рѣчи. Сильная эмиграція изъ западныхъ провинцій Пруссіи заставила правительство прибѣгнуть къ устройству участковъ изъ несостоящихъ въ арендѣ казенныхъ имѣній въ провинціяхъ Пруссіи, Познани и Помераніи; участки эти предположено было продавать съ вольной руки и на льготныхъ условіяхъ крестьянамъ западныхъ провинцій. Но это мѣропріятіе вовсе не удалось, такъ какъ не оказалось желающихъ поселиться въ восточныхъ провинціяхъ. Тогда перешли къ продажѣ участковъ съ аукціоннаго торга. Такъ въ теченіе 1849—1852 гг. въ провинціяхъ Пруссіи, Познани и Помераніи было распродано 23 казенныхъ имѣнія. При послѣднемъ способѣ отчужденія трудно было отводить участки именно подходящимъ поселенцамъ. Затѣмъ поселенцы вскорѣ продавали или раздробляли ихъ. Въ виду такого неуспѣха все дѣло было пріостановлено въ 1853 г., за весьма небольшими исключеніями. Какъ на причину неудачи указывали на недостатокъ капитала и предпріимчивости, на плохіе хозяйственные пріемы и т. п.; быть можетъ ее слѣдуетъ видѣть также въ отсутствіи ограниченій отчужденія и раздробленія участковъ.

Лишь въ 1868 г. вновь былъ поднятъ въ парламентѣ вопросъ объ отчужденіи казенныхъ имѣній. Въ началѣ 70-хъ годовъ онъ пріобрѣлъ весьма серіозное значеніе въ слѣдствіе того, что въ 1872—1873 гг. сельскіе рабочіе начали въ большомъ числѣ переселяться въ города, куда привлекало ихъ возвышеніе заработной платы; съ другой стороны было обращено особое вниманіе и на необходимость усиленія крестьянскаго землевладѣнія въ восточныхъ провинціяхъ.

Поэтому въ 1875 и 1876 гг. въ Помераніи были раздѣлены на участки 4 казенныхъ имѣнія въ округѣ Штральзундъ: Упатель, Карринъ-Миттельгофъ, Редебасъ и Форляндъ. Во всѣхъ 4 имѣніяхъ условія предоставленія участковъ поселенцамъ были одни и тѣ же: $^1/_6$ цѣны участка подлежала уплатѣ до ввода во владѣніе, $^1/_6$ въ теченіе года, а $^2/_3$ по желанію покупщика могли быть отсрочены на 5 лѣтъ послѣ передачи участка; если затѣмъ оставалась недоимка, то она взыскива-

лась въ слѣдующіе 5 лѣтъ 5-ю равными долями. Впрочемъ покупщикъ имѣлъ право произвести уплату недоимки и раньше этого послѣдняго срока. За всю недоимку взыскивалось по 5% интереса со времени передачи участка. Въ случаѣ неуплаты причитавшихся взносовъ или %%, въ теченіе 2-хъ недѣль по истеченіи срока, вся остающаяся сумма долга могла быть потребована сразу. На покрытіе расходовъ по продажѣ покупатели уплачивали 3% съ цѣны участка. Нынѣ, по закону 23 Іюля 1878 г., они несутъ всѣ такіе расходы.

Указанныя условія облегчали уплату недоимокъ изъ хозяйственныхъ доходовъ имѣнія, но этого трудно было ожидать въ теченіе первыхъ 10 лѣтъ отъ малосостоятельныхъ поселенцевъ, и имъ въ слѣдствіе сего приходилось искать денегъ дешевле, чѣмъ за 5%, которые они платили казнѣ.

Обыкновенно поселенцы обязывались возвести на участкахъ необходимыя постройки; этою мѣрою имѣли въ виду воспрепятствовать дробленію и пріобрѣтенію участковъ въ цѣляхъ спекуляціи. Но и здѣсь были частыя отступленія отъ правила, такъ какъ, при соединеніи нѣсколькихъ участковъ въ однѣхъ рукахъ, правительство уступало въ своихъ требованіяхъ. Такое соединеніе участковъ имѣло нерѣдко мѣсто и при первоначальной ихъ покупкѣ (1).

Опыты частной колонизаціи.

Наряду съ описанными выше правительственными мѣропріятіями частныя лица и общества въ послѣднее время также принимаютъ на себя иниціативу въ дѣлѣ внутренней колонизаціи. Особаго вниманія въ этомъ отношеніи заслуживаетъ попытка депутата Прусскаго парламента Зомбарта. Онъ раздѣлилъ въ 1886 г. на крестьянскіе участки различной величины купленное имъ въ Бранденбургѣ имѣніе Стезовъ. Устройству колоніи предшествовало самое тщательное изслѣдованіе почвы и прочихъ хозяйственныхъ условій въ видахъ наиболѣе выгоднаго для поселенцевъ отвода участковъ. Особые участки были отведены для церкви и школы и для увеличенія числа существующихъ дорогъ. Условія продажи были слѣдующія: ¼ цѣны каждаго участка подлежала немедленной уплатѣ, ¼ отсрочивалась на 10 лѣтъ съ уплатою 4½% и съ занесеніемъ на вторую ипо-

---

(1) H. Rimpler, ук. соч., стр. 144—167.

теку. Затѣмъ остальная половина числилась на первой ипотекѣ, оплачивалась по 4% и могла быть погашена въ 56 лѣтъ. При заключеніи сдѣлки покупщики уплачивали 10% цѣны въ видѣ залога и несли всѣ расходы (1). Въ основу опыта Зомбарта положенъ слѣдовательно точный коммерческій расчетъ.

Болѣе идеальный, если можно такъ выразиться, характеръ имѣетъ основанное въ 1886 г. Общество внутренней колонизаціи: цѣль его—образованіе самыхъ мелкихъ крестьянскихъ участковъ для людей, не имѣющихъ почти никакихъ средствъ, кромѣ рабочей силы. Предполагается поэтому отводить поселенцамъ участки совершенно безплатно, предоставляя имъ на первое время и необходимыя средства къ жизни и орудія, съ тѣмъ, чтобы возвратъ расходовъ обществу производился постепенно, по мѣрѣ обработки участковъ. Сперва однако и названное общество полагаетъ начать съ поселенія крестьянъ, имѣющихъ нѣкоторыя средства, на земляхъ разработанныхъ, и затѣмъ уже перейти къ поселенію совершенныхъ бѣдняковъ. Отводъ земель предполагается не въ собственность, а въ пользованіе, съ ограниченіемъ права отчужденія и дробленія. Новыя колоніи будутъ поставлены подъ начальство особыхъ распорядителей, которымъ внушается поддерживать въ селеніяхъ строгую военную дисциплину.

О результатахъ примѣненія этого широкаго плана свѣдѣній не имѣется (2).

Законодательство, предшествовавшее изданію закона 26 Апрѣля 1886 г.

Что касается законодательства этого времени, то оно скорѣе задерживало, чѣмъ поощряло колонизацію. Такъ, 3 Января 1845 г. былъ изданъ законъ, по которому новымъ поселенцамъ разрѣшалось строиться не ранѣе какъ послѣ установленія всѣхъ причитающихся съ нихъ сборовъ съ присоединеніемъ къ послѣднимъ расходовъ общины, прихода и школы, вызванныхъ ихъ прибытіемъ. При неопредѣленности этого постановленія, оно послужило бы рѣшительнымъ препятствіемъ для всякой колонизаціи, если бы администрація не относилась очень поверхно-

---

(1) Sombart-Steesow. —Ein projectirtes Bauerndorf in der Priegnitz (Schrft. der Vereins fur. Socialpolitik, XXXII, стр. 183—207).

(2) Max Schoen.—Denkschrift der Gesellschaft für innere Kolonisation.—Freiherr von Henneberg.—Die Gesellschaft für innere Kolonisation.

стно къ его исполненію. Затѣмъ, по закону 24 Мая 1853 г., мѣстному начальству предоставлено было право не пускать новыхъ поселенцевъ, если въ слѣдствіе сего оно опасалось увеличенія расходовъ по призрѣнію бѣдныхъ. Противъ такого рѣшенія поселенецъ могъ возражать въ томъ лишь случаѣ, если онъ представлялъ доказательства, что имѣетъ необходимыя средства для возведенія строеній и устройства хозяйства.

Эти правила были отмѣнены только закономъ 25 Августа 1876 г., который опредѣлилъ порядокъ разверстки повинностей для всѣхъ вообще случаевъ раздѣла поземельныхъ владѣній и устранилъ всякія затрудненія по устройству новыхъ поселеній; единственныя оставшіяся ограниченія заключались въ томъ, что поселенія не допускались, во 1-хъ, на участкахъ, куда нѣтъ постояннаго доступа по открытой дорогѣ, и, во 2-хъ, если устройство ихъ наносило ущербъ существующему уже праву пользованія сосѣднихъ владѣльцевъ какими либо угодьями.

При устройствѣ цѣлой колоніи слѣдовало представить планъ ея мѣстной администраціи съ указаніемъ предположенной организаціи управленія общиною, прихода и школы (1).

Предварительныя сужденія парламента о возстановленіи наслѣдственной аренды.

Наконецъ, 26 Апрѣля 1886 г. послѣдовало изданіе упомянутаго выше закона о заселеніи провинцій Познани и Западной Пруссіи, который содержитъ цѣлую систему колонизаціи названныхъ провинцій, преимущественно съ цѣлью ихъ германизаціи. Подготовительныя работы къ изданію этого закона начались еще въ 1873 г.

Здѣсь необходимо изложить вкратцѣ тѣ сужденія прусскаго парламента и другихъ учрежденій, которыя ближайшимъ образомъ касались условій отвода участковъ поселенцамъ. Въ Декабрѣ этого года депутатомъ Микелемъ и др., въ числѣ 8 лицъ, было подано заявленіе о желательности образованія изъ доменъ мелкихъ и среднихъ крестьянскихъ участковъ для предоставленія ихъ крестьянамъ въ собственность или въ арендое пользованіе.

Поддерживая это предложеніе въ засѣданіи 4 Декабря 1874 г. Микель остановился между прочимъ на вопросѣ о возможности предоставленія участковъ крестьянамъ на правахъ на-

---

(1) Dr. Max Sering, ук. соч., стр. 50—51.

слѣдственной аренды или близкихъ къ ней условіяхъ. Онъ находилъ, что отмѣна института наслѣдственной аренды была произведена преждевременно, такъ какъ для мелкихъ капиталистовъ пріобрѣтеніе земли, инвентаря и проч. съ уплатою полной ихъ стоимости чрезвычайно затруднительно и можетъ повлечь за собою весьма обременительную задолженность.

Аграрная коммисія, на обсужденіе которой былъ затѣмъ переданъ этотъ вопросъ, съ своей стороны высказала, что пріобрѣтеніе земель поселенцами должно быть поставлено въ условія, по возможности облегченныя; но при этомъ коммисія имѣла въ виду не ограниченіе права собственности, а лишь такой порядокъ уплаты цѣны за участки, который устранялъ бы опасность оставленія ихъ поселенцами. Во всѣхъ послѣдующихъ засѣданіяхъ какъ палаты депутатовъ, такъ и палаты господъ, мнѣнія были вообще благопріятны наслѣдственной арендѣ.

Въ 1877 г. депутатъ Зомбартъ, извѣстный сдѣланнымъ имъ опытомъ устройства образцовой колоніи въ своемъ имѣніи Стезовъ, поставилъ въ парламентѣ вопросъ въ нѣсколько иной формѣ: по поводу дѣйствовавшей въ то время практики взысканія $\frac{1}{3}$ цѣны участка при продажѣ, а остальныхъ $\frac{2}{3}$ въ послѣдующія 10 лѣтъ, онъ находилъ, что за уплатою столь значительной доли цѣны ($\frac{1}{3}$), остальная часть ея могла бы быть обращена въ постоянную ренту; кромѣ того онъ полагалъ, что и строенія подлежали бы возведенію на счетъ правительства, а не поселенцевъ. Въ 1882 г. Зомбартъ возобновилъ свое предложеніе о продажѣ участковъ не за капиталъ, а за ренту, съ тѣмъ условіемъ, чтобы рента эта, опредѣленная не въ деньгахъ, а въ продуктахъ, уплачивалась деньгами по рыночной цѣнѣ продуктовъ. Этимъ путемъ онъ полагалъ сохранить извѣстное соотвѣтствіе между рентою и дѣйствительною доходностью. Въ томъ же смыслѣ высказывался и Рупрехтъ въ изданномъ имъ въ 1882 г. сочиненіи о реформѣ наслѣдственной аренды.

Докладъ коллегіи экономіи, рѣчи Миккеля, Нассе и Фриденталя.

Одновременно съ парламентомъ вопросы внутренней колонизаціи были предметомъ сужденій въ коллегіи экономіи (Landes-Oekonomie-Kollegium), но уже въ болѣе конкретной формѣ. Въ 1879 г. ей былъ представленъ докладъ, коимъ пред-

полагалось: 1) возстановить по закону возможность образованія вѣчно-чиншевыхъ участковъ и сдѣлать попытку ихъ устройства на казенныхъ земляхъ, пространствомъ отъ 1 до 5 морговъ; 2) пріобрѣтателямъ таких участковъ предоставить полное право собственности, наслѣдованія и распоряженія съ условіемъ уплаты ежегоднаго чинша деньгами или рожью; 3) въ случаѣ продажи предоставить получающему чиншъ преимущественное право на пріобрѣтеніе участка, а также право давать свое согласіе на его раздробленіе, и 4) предоставить взаимному соглашенію сторонъ опредѣленіе какъ условій выкупа чинша по истеченіи извѣстнаго числа лѣтъ и по предложенію одной изъ сторонъ, такъ и возможности при извѣстныхъ установленныхъ закономъ или договоромъ обстоятельствахъ возврата участка прежнему собственнику въ теченіе 50—100 лѣтъ.

Принципіальныя основанія этого доклада состояли въ томъ, что наслѣдственная аренда или иное подобное ей учрежденіе представляетъ преимущества какъ для арендатора, такъ и для арендодателя. Она облегчаетъ пріобрѣтеніе участка въ пользованіе и чиншъ для арендатора менѣе обременителенъ, чѣмъ ипотечный долгъ для собственника. Она упрощаетъ управленіе имѣніемъ для арендодателя и обезпечиваетъ ему рабочую силу. Для государства она важна: его собственная прочность увеличивается съ умноженіемъ числа землевладѣльцевъ. Наконецъ, въ народной экономіи наслѣдственная аренда представляетъ лучшій залогъ для правильнаго веденія сельскаго хозяйства, чѣмъ срочная аренда.

Докладчики находили, что въ частности при сдачѣ въ наслѣдственную аренду государственныхъ доменъ слѣдуетъ отводить участки разной величины, ибо общинная жизнь много выигрываетъ, если въ ней участвуютъ различные элементы, и въ составъ общины входятъ нѣсколько состоятельныхъ и образованныхъ хозяевъ, при отводѣ же самыхъ мелкихъ участковъ собственно для рабочихъ надлежитъ наблюдать, чтобы эти послѣдніе были поставлены въ удобныя для заработка условія.

Докладъ этотъ бсуждался коллегіею при участіи какъ министра земледѣлія доктора Фриденталя, такъ и депутатовъ Микеля и Нассе. Микель указывалъ, что всѣ народы принуждаемы были соціальными и экономическими условіями жизни къ созданію землевладѣнія, занимающаго средину между соб-

ственностью и арендою. Таковы римскій эмфитевзисъ, германское наслѣдственное чиншевое владѣніе и проч. Эти юридическія отношенія по существу не создавали зависимости колона отъ собственника земли, ибо подобные же институты встрѣчаются и у такихъ народовъ, гдѣ никогда не было этой зависимости. Но практика среднихъ вѣковъ могла естественно выработать ложный взглядъ на наслѣдственную аренду, которая поэтому и была рѣшительно отмѣнена закономъ 2 Марта 1850 г. на основаніи чисто принципіальныхъ соображеній. Въ XVIII вѣкѣ наслѣдственная аренда оказала большія услуги въ дѣлѣ внутренней колонизаціи. Въ началѣ XIX вѣка вопросы колонизаціи отступили на второй планъ и главное вниманіе было обращено на освобожденіе крестьянскаго землевладѣнія отъ всевозможныхъ средневѣковыхъ стѣсненій. Нынѣ сельское населеніе свободно, и юридической зависимости крестьянина отъ помѣщика не существуетъ. Вопросомъ времени является поэтому охрана крестьянскаго землевладѣнія отъ поглощенія крупною собственностью, а наряду съ этимъ и расширеніе послѣдняго.

Для оцѣнки наслѣдственной аренды, какъ средства къ достиженію изъясненной цѣли, слѣдуетъ имѣть въ виду, что крестьянъ, которые могли бы, не обременяя себя излишними ипотечными долгами, купить участокъ земли, построить на немъ домъ, пріобрѣсти инвентарь и дождаться слѣдующей жатвы, найдется очень немного. Гораздо болѣе желающихъ явится, если имъ будетъ предложено купить на свой счетъ только инвентарь, а за участокъ и строенія платить ежегодно извѣстную ренту съ дохода.

Съ юридической точки зрѣнія не существуетъ достаточныхъ основаній къ недопущенію самой возможности заключенія договоровъ наслѣдственной аренды, какъ это постановлено закономъ 2 Марта 1850 г. Напротивъ, по современнымъ воззрѣніямъ договорное право должно быть совершенно свободно, а такое ограниченіе является прямымъ стѣсненіемъ этого права.

Практически, со стороны крупныхъ землевладѣльцевъ могутъ быть опасенія, что въ будущемъ законодательство постановитъ о выкупѣ наслѣдственно-арендныхъ участковъ въ собственность крестьянъ, и потому упомянутые землевладѣльцы не охотно будутъ отдавать свои земли въ наслѣдственную аренду. Но для государства, если оно будетъ раздавать свои домены, это

опасеніе несущественно, ибо отъ него самого зависитъ установить условія выкупа, и при томъ большой бѣды не будетъ, если изъ арендаторовъ образуются крестьяне-собственники. Что же касается частныхъ землевладѣльцевъ, то для ихъ обезпеченія должны быть установлены условія, при которыхъ была бы исключена возможность слишкомъ дешеваго выкупа, и самый выкупъ былъ поставленъ въ зависимость отъ соглашенія арендатора и помѣщика.

Для арендатора наслѣдственная аренда представляетъ значительныя преимущества передъ срочною, ибо сохраняетъ въ его пользу всѣ сдѣланныя на землѣ улучшенія, а въ случаѣ обратнаго выкупа обезпечиваетъ ему соотвѣтственное вознагражденіе за эти улучшенія.

Наконецъ, съ политической и соціальной точки зрѣнія, нѣтъ повода опасаться, что созданіе такого рода юридическихъ отношеній уменьшитъ личную свободу крестьянъ: ограниченія свободы распоряженія землею будутъ приняты крестьяниномъ на себя по договору и совершенно свободно, безъ принужденія. Между тѣмъ весьма существенно пріучить арендатора къ мысли о неизмѣнности его владѣнія и о томъ, что за небольшую денежную выгоду онъ не можетъ отказаться отъ части своей земли.

Всѣ эти соображенія привели Микеля къ тому выводу, что наслѣдственная аренда должна быть возстановлена по закону, а условія ея, съ исключеніемъ лишь противныхъ закону, поставлены въ зависимость отъ свободнаго соглашенія сторонъ; этимъ, полагалъ онъ, будетъ оказана существенная услуга дѣлу внутренней колонизаціи.

Нассе, авторъ извѣстнаго изслѣдованія о наслѣдственно-арендныхъ отношеніяхъ (¹), въ своей рѣчи остановился на обсужденіи той формы, которую должны были бы принять эти отношенія соотвѣтственно требованіямъ времени. Онъ находилъ, что простое возстановленіе института наслѣдственной аренды нецѣлесообразно. При наслѣдственной арендѣ и эмфитевзисѣ все право пользованія имуществомъ отдѣлено отъ права собственности, составляющаго nudum ius. Такое положеніе

(¹) Die wirthschaftliche Bedeutung von Erbpacht—und Erbzinsverhältnissen, in Thiees landw. Iahrbüchern VII, стр. 41 и слѣд.

вещей не можетъ сохраняться въ теченіе долгаго времени, ибо пользующійся землею рано или поздно сдѣлается ея собственникомъ, чему примѣромъ служитъ вся исторія наслѣдственно арендныхъ отношеній. Если такой переходъ совершится быстро, то цѣль не будетъ достигнута. Предпочтительнѣе поэтому при внутренней колонизаціи установить передачу земли поселенцамъ въ полную собственность, но съ условіемъ уплаты неподлежащей выкупу ренты. Установленіе такого права представляетъ, однакоже, нѣкоторыя затрудненія. При предоставленіи поселенцу полной собственности на землю ему дано будетъ и широкое право распоряженія имуществомъ. Во избѣжаніе этого могутъ быть при самой продажѣ установлены опредѣленныя ограниченія: такъ, продавцу, получающему ренту, можетъ быть предоставлено преимущественное право покупки. Безъ сомнѣнія такое условіе будетъ подрывать кредитъ поселенца. Удобнѣе поэтому дозволить прежнему собственнику не допускать раздробленія участка. Но и это ограниченіе не обезпечиваетъ отъ дробленія, ибо самому землевладѣльцу выгодно будетъ устроить на своей землѣ цѣлую колонію малоземельныхъ сельскихъ рабочихъ. Если же напротивъ допустить эмфитевтическое владѣніе на 100, 99 или 50 лѣтъ, то за прежнимъ собственникомъ останется право по истеченіи срока реформировать составъ принадлежащей ему колоніи. За то въ этомъ случаѣ арендаторъ не будетъ увѣренъ въ прочности своихъ затратъ, почему ему слѣдуетъ обезпечить надлежащее вознагражденіе за эти затраты.

Все изложенное приводило Нассе къ той мысли, что необходимо допустить одновременное существованіе обѣихъ формъ передачи земли поселенцамъ: въ собственность съ уплатою неподлежащей выкупу ренты и въ эмфитевтическое владѣніе на болѣе или менѣе продолжительное время съ обезпеченіемъ вознагражденія за сдѣланныя арендаторомъ улучшенія участка, въ случаѣ невозобновленія договора.

Министръ земледѣлія Фриденталь замѣтилъ съ свой стороны, что возстановленіемъ наслѣдственной аренды или ей подобныхъ условій должна быть достигнута возможность вліянія государства на развитіе вновь создаваемыхъ землевладѣльческихъ отношеній.

Сужденія въ Центральной Коммисіи по вопросу объ эксплоатаціи болотныхъ пространствъ.

Центральная Коммисія по вопросу объ эксплоатаціи болотныхъ пространствъ (Central-Moor-Kommission), обсудивъ всѣ свѣдѣнія объ успѣхахъ наслѣдственно-арендныхъ отношеній въ дѣлѣ разработки этихъ пространствъ, точно также высказалась за измѣненіе закона 2 Марта 1850 г. въ томъ смыслѣ, чтобы 30-ти-лѣтній предѣльный срокъ, на который разрѣшается заключать условія о невыкупѣ ренты, былъ продолженъ, чтобы на все то время, пока рента считается неподлежащею выкупу, участки были признаны недѣлимыми и чтобы самый размѣръ выкупной суммы предоставлено было сторонамъ опредѣлять и выше установленнаго закономъ предѣла (25-ти-кратной стоимости ренты).

Проектъ Министерства земледѣлія объ образованіи рентныхъ имѣній.

Наконецъ въ 1885 г. Министерство земледѣлія представило проектъ образованія такъ называемыхъ рентныхъ имѣній. По этому проекту, подъ названіемъ рентнаго имѣнія слѣдуетъ понимать такое, предназначенное для сельскаго хозяйства недвижимое имущество, при пріобрѣтеніи котораго въ собственность покупатель, вмѣсто уплаты цѣны имѣнія, принимаетъ на себя обязанность платежа ежегодной ренты. При этомъ, въ установленныхъ закономъ предѣлахъ, покупатель можетъ, по свободному соглашенію съ продавцомъ, принять на себя обязанность пользоваться своимъ правомъ распоряженія, т. е. отчуждать или раздроблять пріобрѣтенное имъ имѣніе не иначе, какъ съ согласія продавца.

Правила о рентныхъ имѣніяхъ заключаются въ слѣдующемъ:

1) Пріобрѣтатель рентнаго имѣнія получаетъ на него полное право собственности. Министерство признавало, что введеніе вновь средневѣковаго понятія о раздѣльномъ правѣ собственности (Ober-u. Untereigenthum) или наслѣдственнаго права на чужую вещь противорѣчило бы современнымъ юридическимъ воззрѣніямъ. Между тѣмъ передача права полной собственности вовсе не исключаетъ возможность сохраненія за отчуждающимъ нѣкоторыхъ правъ, неподлежащихъ выкупу; необходимо лишь установить для нихъ законные предѣлы.

2) При отчужденіи, на имѣніе, кромѣ денежной ренты, не должны быть возлагаемы никакіе иные платежи или частныя повинности. Впрочемъ рента можетъ быть опредѣлена и въ

зернѣ или иныхъ продуктахъ (торфѣ, глинѣ) съ уплатою деньгами по годовымъ рыночнымъ цѣнамъ.

3) Рента признается неподлежащею выкупу, если противное не постановлено въ контрактѣ. Въ послѣднемъ случаѣ опредѣленіе размѣра и срока выкупа должно зависѣть отъ соглашенія; но если выкупа будетъ требовать сторона, получающая ренту, то размѣръ выкупной суммы не долженъ превышать 25-ти разъ ея стоимости; этимъ порядкомъ предполагалось оградить интересы пріобрѣтателя отъ чрезмѣрныхъ требованій получающаго ренту.

4) Какъ отчужденіе частей имѣнія въ постороннія руки, такъ и полное его раздробленіе можетъ быть по договору поставлено въ зависимость отъ согласія лица или учрежденія, получающаго ренту. Но если согласія не послѣдуетъ, а раздѣлъ или отчужденіе окажутся необходимыми въ хозяйственномъ отношеніи, то вопросъ этотъ переносится въ порядкѣ обжалованія въ особую правительственную инстанцію. При разрѣшеніи раздѣла въ семъ послѣднемъ случаѣ получающій ренту можетъ потребовать ея выкупа посредствомъ уплаты 25-ти разъ ея стоимости.

Въ этомъ постановленіи заключалось, по мнѣнію Министерства, политическое значеніе самаго института рентныхъ имѣній. Пріобрѣтая полную собственность на землю, покупатель безъ сомнѣнія по закону не долженъ быть ограничиваемъ въ правѣ распоряженія. Но, по договору, онъ самъ можетъ поставить праву распоряженія извѣстные предѣлы, которые опять таки по соглашенію сторонъ могутъ быть во всякое время отмѣнены, а съ выкупомъ ренты исчезаютъ совершенно. Между тѣмъ ограниченіе дробленія имѣнія весьма существенно для того, кто получаетъ ренту, такъ какъ ему важно имѣть дѣло съ однимъ состоятельнымъ плательщикомъ; государство же заинтересовано въ сохраненіи состава образуемыхъ участковъ по возможности въ первоначальномъ ихъ видѣ.

Ограниченія въ распоряженіи имуществомъ могутъ въ нѣкоторыхъ случаяхъ представлять значительныя неудобства въ хозяйственномъ отношеніи. Но исходъ изъ этого затрудненія указанъ въ перенесеніи дѣла на разсмотрѣніе особой инстанціи. Оставалась засимъ возможность полнаго прекращенія на участкѣ собственнаго хозяйства пріобрѣтателя и передачи

такого участка цѣликомъ во владѣніе другаго лица. Эта возможность могла бы также быть устранена договорнымъ порядкомъ, такъ какъ законодательство не препятствуетъ устанавливать по соглашенію сторонъ такія условія, которыя не противорѣчатъ общимъ хозяйственнымъ основаніямъ пользованія имуществомъ. Несомнѣнно, что охраненіе общественнаго интереса было бы поставлено этимъ путемъ въ зависимость отъ доброй воли лица, получающаго ренту. Но такимъ лицомъ въ дѣлѣ внутренней колонизаціи будетъ большею частью само государство или иныя общественныя учрежденія.

5) Рѣшеніе споровъ, возникающихъ изъ договора о рентѣ, по своему спеціальному характеру, должно быть предоставлено не суду, а особому правительственному учрежденію.

и 6) При устройствѣ рентнаго имѣнія должно обезпечить его пріобрѣтателя отъ всякихъ претензій по ипотечнымъ долгамъ и пр., лежащимъ на томъ имѣніи, изъ котораго оно выдѣляется.

Разсмотрѣвъ этотъ проектъ, Коллегія экономіи остановилась на вопросѣ, какое значеніе учрежденіе рентныхъ имѣній можетъ имѣть для внутренней колонизаціи въ Пруссіи. Не рѣшаясь дать окончательный отвѣтъ, Коллегія признавала тѣмъ не менѣе необходимымъ испробовать эту форму владѣнія на практикѣ въ государственныхъ доменахъ, такъ какъ продажа послѣднихъ не привела къ особенно удовлетворительнымъ результатамъ. Кромѣ того Коллегія находила, что, независимо отъ прочихъ ограниченій, и соединеніе участковъ съ другими имѣніями должно быть поставлено въ зависимость отъ разрѣшенія подлежащихъ властей.

Законъ 26 Апрѣля 1886 г. о заселеніи германскими земледѣльцами и рабочими провинцій Познани и Западной Пруссіи.

Всѣ изложенныя сужденія парламента и спеціальныхъ коллегій получили практическое выраженіе въ законѣ 26 Апрѣля 1886 г. Законъ этотъ направленъ не только къ усиленію крестьянскаго сословія вообще, но и къ германизаціи польскаго края.

Начало германизаціи славянскихъ земель слѣдуетъ отнести еще къ колонизаціонному движенію XII—XIV столѣтій. Въ XVIII вѣкѣ она возобновилась при Фридрихѣ Вильгельмѣ I и особенно при Фридрихѣ Великомъ, который говорилъ, что «полякъ долженъ привыкать къ нѣмецкому быту, что польскіе

жители должны быть смѣшаны съ нѣмцами, а польскій поселенецъ—окруженъ нѣмецкими колонистами». (1) Направленіе это возобновилось въ 1886 г., когда въ тронной рѣчи при открытіи парламента были обѣщаны мѣры къ обезпеченію и развитію нѣмецкаго заселенія восточныхъ провинцій. Затѣмъ закономъ 26 Апрѣля того же года въ распоряженіе правительства предоставленъ фондъ въ 100 милліоновъ марокъ для усиленія германскаго элемента въ провинціяхъ Западной Пруссіи и Познани путемъ поселенія здѣсь нѣмецкихъ земледѣльцевъ и рабочихъ. На эту сумму предположено было пріобрѣтать покупкою земли и производить всѣ необходимые расходы по первоначальному устройству колонистовъ.

Участки для поселенія предписано было выдѣлять изъ купленныхъ или принадлежащихъ уже государству земель, сдавать ихъ поселенцамъ въ срочную аренду, а также продавать имъ же за назначенную цѣну или за извѣстную ежегодную ренту. Условія продажи за ренту по закону 1886 г. почти тождественны съ предположенными въ проектѣ Министерства земледѣлія.

Въ отступленіе отъ проекта опредѣлено, что всѣ условія относительно выкупа или невыкупа ренты должны быть занесены въ поземельную книгу. Если же этого не будетъ сдѣлано, то относительно третьихъ лицъ рента считается подлежащею выкупу по одностороннему требованію платящаго её со взносомъ 20-ти-кратной ея стоимости. Затѣмъ, по возбуждавшему сомнѣніе вопросу о способѣ огражденія участковъ отъ включенія въ составъ другихъ имѣній и потери хозяйственной самостоятельности, было постановлено, что пріобрѣтатель участка по договору можетъ принять на себя обязанность поддерживать его хозяйственную самостоятельность тѣмъ или инымъ способомъ. Отъ этой обязанности онъ можетъ быть освобожденъ лишь по рѣшенію спеціальной инстанціи, при затруднительности ея исполненія, заключающейся въ хозяйственныхъ условіяхъ самаго участка. Въ подобныхъ случаяхъ, какъ и при разрѣшеніи раздроблять участокъ или отчуждать его по частямъ вопреки волѣ получающаго ренту учрежденія, послѣднее можетъ потребо-

(1) Schmoller, ук. соч. стр. 22.

вать выкупа ренты, въ размѣрѣ не свыше 25-ти-кратной ея величины, если только по договору рента не признана вовсе неподлежащею выкупу.

Всѣ безспорные акты, относящіеся къ отводу участковъ поселенцамъ, а также все производство особаго учрежденія, разсматривающаго возникающіе по этому поводу вопросы, освобождены отъ гербовыхъ и судебныхъ пошлинъ.

Мотивы парламентской коммисіи, обсуждавшей ближайшимъ образомъ проектъ закона 26 Апрѣля 1886 г., весьма близки къ изложеннымъ выше сужденіямъ парламента и спеціальныхъ коммисій. Преимущество учрежденія рентныхъ участковъ передъ простымъ возстановленіемъ наслѣдственной аренды коммисія видѣла въ томъ, что постановленія закона, касавшіяся наслѣдственной аренды, тѣсно связаны съ прежнимъ законодательствомъ и что простое возстановленіе ея представлялось невозможнымъ безъ кореннаго преобразованія постановленій о наслѣдственной арендѣ.

Предоставленіе земли въ собственность за ренту не должно имѣть ни характера благодѣянія, ни характера казенной спекуляціи: правительство обязано вести дѣло по возможности безубыточно для казны ([1]).

Для примѣненія закона 26 Апрѣля 1886 г. учреждена въ г. Познани особая поселенческая коммисія. Пріемы и результаты дѣятельности этой коммисіи изложены въ особомъ изданіи Канцеляріи Комитета Министровъ, подъ заглавіемъ: «Нѣмецкая колонизація польскихъ провинцій Пруссіи по закону 26 Апрѣля 1886 г.».

Дополнительные законы о рентныхъ имѣніяхъ 27 Іюня 1890 г. и 7 Іюля 1891 г.

Законъ 26 Апрѣля 1886 г. былъ дополненъ затѣмъ Прусскими законами о рентныхъ имѣніяхъ 27 Іюня 1890 г. и 7 Іюля 1891 г. Если законъ 1886 года имѣлъ преимущественно политическій характеръ и цѣлью его было усиленіе германскаго элемента въ Познани и Западной Пруссіи, то законы 1890 и 1891 гг. отвѣчаютъ исключительно экономическимъ потребностямъ. Первый законъ поручаетъ все дѣло внутренней колонизаціи заботамъ правительства и назначаетъ для этого фондъ въ 100.000.000 марокъ. Два послѣдніе закона стараются побудить

([1]) Dr. H. Thiel.—Verhandlungen der letzten Jahre über innere Kolonisation (Schriften des Vereins für Socialpolitik, XXXII, 1886 г.).

всѣхъ вообще крупныхъ землевладѣльцевъ къ устройству участковъ для крестьянъ и сельскихъ поденщиковъ на своей землѣ.

По закону 27 Іюня 1890 г. дозволяется пріобрѣтать въ собственность земельные участки, съ условіемъ платежа деньгами или зерномъ по рыночнымъ цѣнамъ постоянной ренты, которая можетъ быть выкуплена по обоюдному согласію сторонъ. Опредѣленіе размѣра выкупной суммы и срока выкупа также предоставляются свободному соглашенію; но получающій ренту, если выкупъ производится по его желанію, не можетъ требовать свыше 25-ти кратнаго годоваго взноса. Всѣ условія относительно выкупа или невыкупа ренты, точно также какъ и по закону 26 Апрѣля 1886 г. должны быть занесены въ поземельную книгу. Если же этого не будетъ сдѣлано, то относительно третьихъ лицъ рента считается подлежащею выкупу по одностороннему требованію платящаго её со взносомъ 20-ти-кратнаго ея размѣра.

Въ сдѣлку объ учрежденіи рентнаго имѣнія можетъ быть включено условіе о нераздробляемости сего имѣнія безъ согласія лица, получающаго ренту. Кромѣ того, пріобрѣтатель обязывается поддерживать находящіяся на немъ постройки, опредѣленный инвентарь и прочія принадлежности хозяйства. Онъ можетъ быть освобожденъ отъ всѣхъ изложенныхъ обязанностей лишь въ видахъ общей пользы, по рѣшенію установленнаго для сего учрежденія.

Отчужденіе участковъ для образованія рентныхъ имѣній не поставлено въ зависимость отъ согласія кредиторовъ по ипотекѣ или лицъ, имѣющихъ права по фидеикомисамъ, если надлежащее учрежденіе засвидѣтельствуетъ, что этимъ путемъ названнымъ лицамъ не наносится никакого ущерба. Отсутствіе ущерба признается въ томъ случаѣ, если цѣна, за которую продаютъ участокъ, или возлагаемая на него рента достигаютъ дѣйствительной стоимости участка. Согласіе лицъ, имѣющихъ права, и кредиторовъ требуется только для имѣній, особенно обремененныхъ долгами. Въ другихъ случаяхъ они извѣщаются о состоявшемся отчужденіи и уплаченныя за участокъ деньги или рента служатъ обезпеченіемъ вмѣсто самаго участка. Такимъ образомъ рентное имѣніе свободно отъ всѣхъ ипотечныхъ долговъ и иныхъ обязательствъ, которыя лежатъ на томъ имѣніи, изъ коего оно выдѣляется.

При всей пользѣ, въ экономическомъ отношеніи, которую ожидали отъ рентныхъ имѣній, институтъ этотъ внушалъ, однако, нѣкоторыя справедливыя опасенія: изъ него могло возникнуть своего рода крѣпостное состояніе, если покупатель рентнаго имѣнія являлся вмѣстѣ съ тѣмъ рабочимъ продавца. Даже при нѣкоторомъ ежегодномъ погашеніи ренты опасенія эти сохраняли силу, такъ какъ нормальный періодъ погашенія продолжается болѣе двухъ человѣческихъ жизней. Если же допустить выкупъ ренты путемъ уплаты капитала, то создавалась бы капитальная задолженность землевладѣнія, которую именно и стремились избѣгнуть созданіемъ рентныхъ имѣній.

Приведенныя опасенія устранены были въ нѣкоторой степени закономъ 7 Іюля 1891 года.

На основаніи этого закона рента, лежащая на имѣніи, можетъ быть выкуплена при помощи государственнаго рентнаго банка по желанію одной изъ сторонъ или обѣихъ сторонъ, если возможность выкупа поставлена по договору въ зависимость отъ обоюднаго ихъ согласія. Выкупъ производится на слѣдующихъ условіяхъ: получающему ренту выдается 27-ми-кратная ея сумма въ $3\frac{1}{2}$% бумагахъ по ихъ номинальной цѣнѣ; кредиторомъ поселенца становится банкъ, который сверхъ того при первоначальномъ образованіи рентнаго имѣнія можетъ выдать поселенцу въ ссуду необходимыя средства для устройства усадьбы и построекъ, также въ $3\frac{1}{2}$% бумагахъ. На всѣ эти суммы банкъ получаетъ съ поселенца ежегодно 4% съ погашеніемъ, которое оканчивается въ $60\frac{1}{2}$ лѣтъ [1]. Первому пріобрѣтателю рентнаго имѣнія можетъ быть предоставленъ въ платежѣ одинъ льготный годъ, и взносъ, причитающійся за этотъ годъ, присоединяется къ общей суммѣ долга, въ слѣдствіе чего возвышается нѣсколько размѣръ ежегоднаго погашенія.

Взносы, уплачиваемые банку и называемые *банковою рентою*, пользуюся тѣми же преимуществами по взысканію, какъ и государственные налоги.

---

(1) Изложенный расчетъ можетъ быть видоизмѣненъ слѣдующимъ образомъ: получающему ренту выдаются 4% бумаги на сумму равную $23\frac{2}{3}$ краткому размѣру ренты, а банкъ получаетъ $4\frac{1}{2}$% съ погашеніемъ, которое оканчивается въ $56\frac{1}{12}$ лѣтъ.

Вся изложенная операція разрѣшается только въ томъ случаѣ, если уплата банковой ренты представляется достаточно обезпеченною, а, именно, если суммаи банковой ренты, умноженная на 25, не больше увеличеннаго въ 30 разъ чистаго дохода имѣнія, исчисленнаго по послѣдней оцѣнкѣ для взиманія поземельнаго налога съ присоединеніемъ къ этой суммѣ $^1/_2$ страховой оцѣнки построекъ, или $^3/_4$ специальной оцѣнки данной недвижимости, произведенной по распоряженію генеральной коммисіи (см. ниже). Къ спеціальной оцѣнкѣ можетъ быть присоединена и стоимость новыхъ построекъ, сооруженныхъ самимъ поселенцемъ; въ такомъ случаѣ заключеніе договора съ банкомъ отсрочивается до ближайшаго года, слѣдующаго за сооруженіемъ этихъ построекъ.

За выкупомъ части ренты, соотвѣтствующей указанному размѣру обезпеченія, на имѣніи можетъ остаться часть ренты, превышающая этотъ размѣръ. Эту часть поселенецъ обязанъ платить прежнему владѣльцу имѣнія. Но такъ какъ по мѣрѣ погашенія выкупленной части ренты, долгъ поселенца банку постепенно уменьшается, то съ теченіемъ времени дозволяется выкупить и остальную часть ренты съ тѣмъ лишь условіемъ, чтобы платежи банку по той и другой части соотвѣтствовали изъясненному выше предѣлу обезпеченія.

До тѣхъ поръ пока имѣніе обременено платежомъ банковой ренты,—прекращеніе на немъ самостоятельнаго хозяйства и раздробленіе, также какъ и отчужденіе его частей допускаются не иначе какъ съ согласія генеральной коммисіи. Досрочное погашеніе банковой ренты посредствомъ единовременной уплаты капитальной суммы дозволяется въ теченіе первыхъ 10 лѣтъ также только съ разрѣшенія Генеральной Коммисіи; но въ разрѣшеніи этомъ можетъ быть отказано въ томъ лишь случаѣ, если коммисія въ досрочномъ погашеніи усматриваетъ опасность для сохраненія хозяйственной самостоятельности имѣнія.

Экономическое значеніе закона 7 Іюля 1891 г. выясняется между прочимъ инструкціею, изданною 16 Ноября того же года. Согласно этой инструкціи, означенный законъ имѣетъ цѣлью установленіе и поддержаніе соотвѣтствующаго условіямъ каждой данной мѣстности распредѣленія поземельной собственности. Въ слѣдствіе сего онъ не касается крупныхъ имѣній, а исключительно участковъ средняго или меньшаго размѣра. Эти

размѣры не выражены въ цифровой величинѣ, такъ какъ они измѣняются по мѣстнымъ условіямъ. Сюда должны относиться участки, на которыхъ самъ владѣлецъ ведетъ хозяйство и работаетъ съ помощью или безъ помощи постороннихъ рабочихъ. Слѣдовательно въ этотъ разрядъ не входятъ съ одной стороны имѣнія, владѣльцы которыхъ только наблюдаютъ за хозяйствомъ, а съ другой стороны такіе мелкіе участки, которые состоятъ изъ одного дома съ небольшимъ садомъ или огородомъ. Рентное имѣніе, по закону 7 Іюля 1891 г., должно обезпечивать владѣльца, хотя бы послѣдній и члены его семьи и уходили въ сосѣдство на наемную работу. Такіе участки могутъ образоваться вслѣдствіе какъ раздробленія болѣе крупныхъ имѣній, такъ и соединенія мелкихъ клочковъ земли. Впрочемъ, при устройствѣ поселеній на основаніи закона 1891 г. допускаются нѣкоторыя исключенія изъ приведеннаго общаго правила, а именно дозволяется отводъ совершенно мелкихъ участковъ ремесленникамъ (кузнецамъ, сапожникамъ и пр.) необходимымъ для удовлетворенія потребностей каждой колоніи.

Возможны возраженія, что для достиженія указанной выше цѣли, т. е. для правильнаго распредѣленія поземельной собственности, вовсе не надо было учреждать рентныхъ имѣній и достаточно было устроить банки для мелкаго землевладѣнія. Дѣло въ томъ, однако, что нерѣдко поселенецъ нуждается въ кредитѣ, свыше указаннаго закономъ предѣла для обремененія его участка долгами. Такого рода добавочный кредитъ не составляетъ особой опасности для хозяйства, если поселенецъ человѣкъ дѣятельный и пользующійся трудомъ своей семьи. Возможность такого кредита не исключается для пріобрѣтателя рентнаго имѣнія; но долги его и въ этомъ случаѣ могутъ быть обращаемы въ форму выкупаемой ренты.

Создаваемый для рентныхъ имѣній кредитъ весьма высокъ сравнительно со всѣми другими существующими видами поземельнаго кредита, между прочимъ, потому, что онъ имѣетъ характеръ не только вещнаго, но и личнаго кредита, такъ какъ въ каждомъ отдѣльномъ случаѣ производится подробное изслѣдованіе личнаго положенія поселенца и, при сомнѣніи, въ ссудѣ можетъ быть отказано.

Приведеніе въ дѣйствіе законовъ 27 Іюня 1890 г. и 7 Іюля 1891 г. возложено на существовавшія уже ранѣе ихъ Генеральныя Коммисіи по поземельному устройству, которымъ предоставлены весьма широкія полномочія относительно направленія всего дѣла колонизаціи. Когда рентное имѣніе уже устроено и дѣло идетъ лишь о выкупѣ ренты, то обязанности Генеральной Коммисіи ограничиваются разсмотрѣніемъ, соблюдены ли всѣ законныя условія и представляетъ ли имѣніе достаточное обезпеченіе. Когда же возникаетъ вопросъ объ образованіи новаго рентнаго имѣнія, то коммисія изслѣдуетъ качество почвы, положеніе имѣнія, пространство луговъ и отношеніе ихъ къ пашнѣ, а также условія сбыта и средства сообщенія. Затѣмъ производятся измѣреніе и составленіе плановъ. Коммисія является посредникомъ между покупателемъ и продавцемъ, выдаетъ ипотечнымъ кредиторамъ главнаго имѣнія удостовѣренія, что права ихъ не нарушатся предположеннымъ отчужденіемъ, регулируетъ организацію новой колоніи въ отношеніи управленія общиною, устройства прихода и школьнаго дѣла и исполняетъ формальности по внесенію участковъ въ поземельную книгу. При этомъ расходы коммисіи значительно превышаютъ ту пошлину, которая взимается съ поселенцевъ.

Сверхъ сего коммисія руководитъ поселенцевъ въ сооруженіи и страхованіи построекъ, въ производствѣ осушительныхъ и оросительныхъ работъ, содѣйствуетъ организаціи потребительныхъ товариществъ, обществъ взаимнаго страхованія скота и т. п.

Все выше означенное необязательно для коммисіи во всѣхъ случаяхъ: Правительство не обращаетъ колонизацію въ свое дѣло, оно предоставляетъ ей только свои средства и силы, гдѣ это оказывается удобнымъ или полезнымъ. Въ этомъ смыслѣ Генеральнымъ Коммисіямъ принадлежитъ и дальнѣйшій надзоръ за учрежденными ими колоніями, такъ какъ, пока рента не выкуплена, раздробленіе участковъ и присоединеніе ихъ къ другимъ владѣніямъ допускается только съ согласія коммисій.

Результаты новыхъ законовъ пока еще, за краткостью времени, не могутъ быть оцѣнены въ достаточной степени. Во вся-

комъ случаѣ въ Генеральныя Коммисіи сдѣланы заявленія объ образованіи рентныхъ имѣній на пространствѣ около 150.000 гектаровъ, при чемъ заявленія касаются какъ частей имѣній, такъ и цѣлыхъ имѣній (1).

---

(1) Dr. Max Sering.—ук. соч., стр. 53—61, 93.—H. Mahrann, Die Preussischen Rentengutsgesetze, 1892, стр. 7—48 и 103—117.

